

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722
E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 650 000,-
Omkostn.: Kr 342 640,-
Total ink omk.: Kr 13 992 640,-
Selger: Hilde Kristin Bækken

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 141/146 kvm
Tomtstr.: 557 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 900
Oppdragsnr.: 1006260008

Deres nye drømmebolig?

Velkommen til Gladvollveien på Ljan!

Unik halvpart av tomannsbolig med spektakulær utsikt over fjorden, beliggende høyt og usjenert. Boligen går over to plan og holder gjennomgående god standard.

Hovedetasjen byr på entré, romslig stue med peis og god plass til både sofagruppe og spisebord, delvis åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til stor, solfylt terrasse med overbygg og utepeis.

Underetasjen inneholder kjellerstue med kjøkken, to soverom, separat vaskerom med toalett samt boder og krypkjeller.

Tomten er pent opparbeidet med frodig hage, utebod og to biloppstillingsplasser.

Verdt å vite:
- Høyt og usjenert med fjordutsikt
- Solrik terrasse med utepeis
- Tre soverom og gode oppholdsrom
- To biloppstillingsplasser
- God lagringsplass



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen36
Egenerklæring86
Forbrukerinformasjon 132
Budskjema 133



Velkommen inn!

Innbydende stue

Romslig og representativ stue med god plass til både sofagruppe og større spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og fremhever den flotte utsikten. Vinduer mot vest utstyrt med elektriske screens. Peisen sørger for effektiv oppvarming og en lun, stemningsfull atmosfære.





Eiendommen ligger hevet og skjermet
til i attraktive omgivelser.

Stor terrasse!

Vestvendt terrasse med svært gode solforhold og vidstrakt utsyn. Terrassen ble utvidet i 2014 og oppgradert med ny membran, terrassebord og moderne glassrekkverk.

Delvis overbygget løsning tilrettelagt for sittegruppe med peis, ideelt for forlengelse av utesesongen.





Stilrent og moderne kjøkken fra HTH
ble installert i 2020.

Kjøkken

Velutstyrt kjøkken med induksjonstopp, integrert stekeovn, og oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap i senket løsning. Delikat benkeplate med romslig, nedfelt oppvaskkum i hvit utførelse.

Vegg mot stue åpnet for en mer moderne og luftig planløsning.





Boligen går over to etasjer.

Kjellerstue m/kjøkken

Kjellerstue med gode møbleringsmuligheter og generøse vindusflater som sikrer godt dagslys også i underetasjen.

Kjøkkenet har en praktisk innredning bestående av koketopp, stekeovn og nedfelt kum, godt egnet som sekundær kjøkkenløsning.





Her er rammene satt for avkobling og
inspirasjon.

Tre soverom

Boligen disponerer tre romslige og luftige soverom med god plass til seng og tilhørende nattbord. Hovedsoverom i første etasje med tilhørende garderobeløsning. To øvrige soverom plassert i underetasjen. Ny peisovn installert i ett av rommene som tilfører både varme og særpreg.



Bad & Vaskerom

Badet i hovedetasjen er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv. Innredning bestående av benkeskap med dobbel servant og skuffeseksjon, overskap med speilfronter, dusjnisse med glassvegger samt vegghengt toalett.

Vaskerom i underetasje er flislagt og funksjonelt med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel plassert i arbeidshøyde. Vegghengt toalett og varmekabler i gulv.



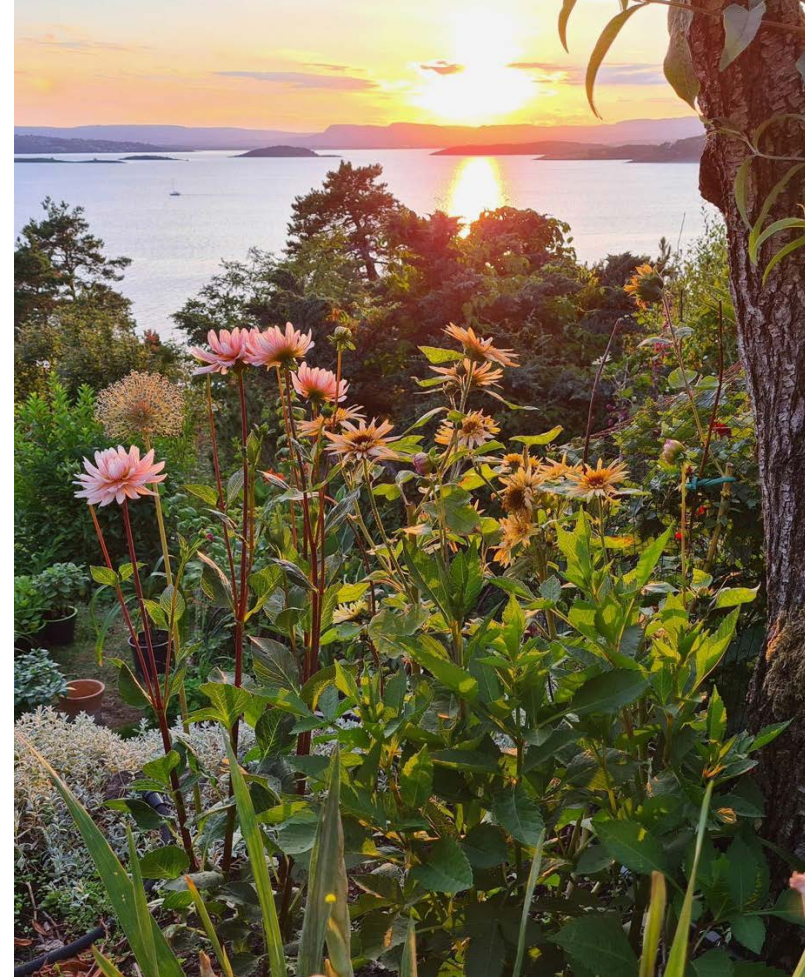


Utenfor er det en utebod og opparbeidede biloppstillingsplasser.

Uteområde

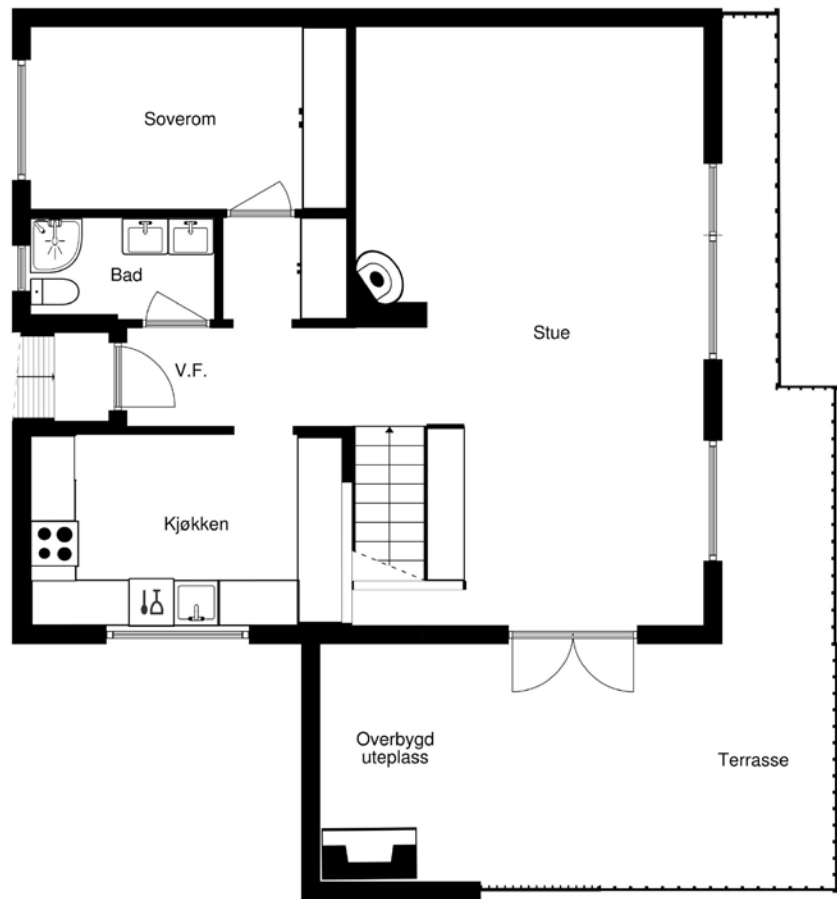
Parkmessig opparbeidet hage med terrassering, murte trapper, gangstier og flere sitteplasser i skifer. Pent opparbeidede plenarealer, variert beplantning, prydbusker og frukttrær skaper en frodig og innbydende ramme rundt boligen.

Tomten oppleves som svært barnevennlig og innbyr til variert bruk gjennom hele året.



Plantegning

1. etg



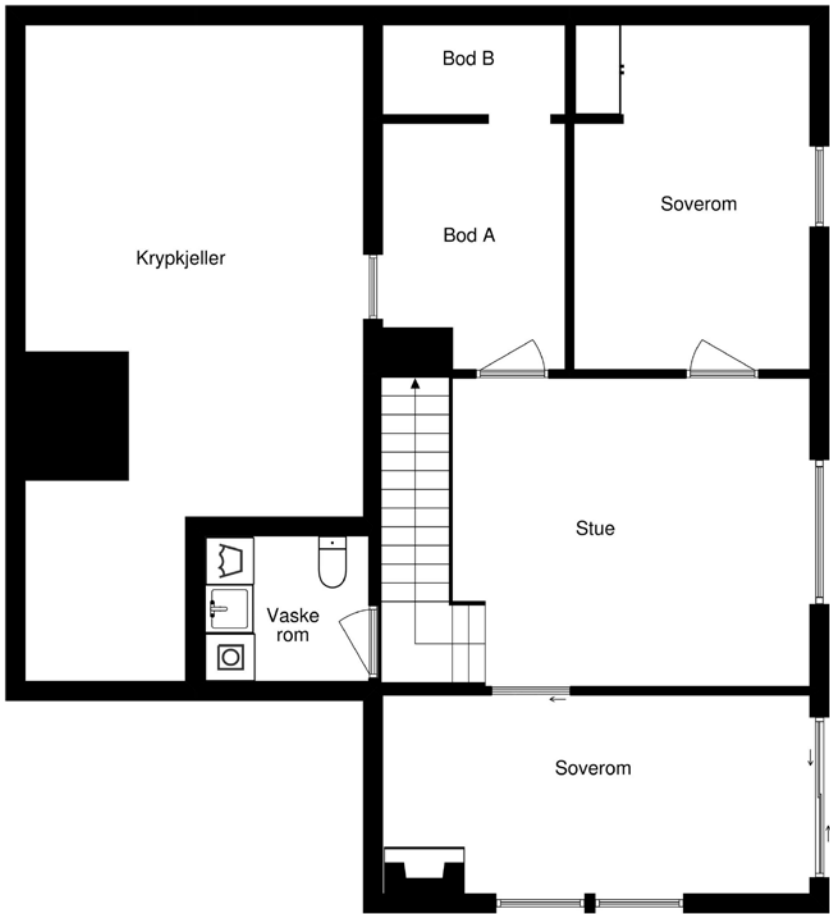
1. etg

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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

Plantegning

Kjeller



Kjeller

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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

Nærområdet

Nærområdet byr på rikelige rekreasjonsmuligheter året rundt. Hvervenbukta er et attraktivt turområde med flotte stier og skogsterreng langs fjorden.

Ljan stasjon ligger ca. 15 minutters gange unna og betjenes av linje L2, som gir rask togforbindelse til Oslo sentrum på omtrent 8 minutter.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 kvm Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, kryperom, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Bad, stue/kjøkken, soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Boligen har utgang fra stue til balkong, oppmålt til ca. 37m² (TBA).

Utvendig bod er oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

557 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen er oppført i skrånende terreng med opparbeidede arealer på for- og baksiden.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig

boligområde på attraktive Ljan/Nordstrand, omgitt av vakker natur og rolige omgivelser. Tomten er pent opparbeidet med romslig hage og ligger i skrånende terreng, noe som gir en imponerende panoramautsikt over Bunnefjorden og videre inn mot Oslo sentrum, samt svært gode solforhold gjennom dagen. I umiddelbar nærhet finnes tennisbaner, flere fotballbaner og populære badeplasser, og området kjennetegnes av kort gangavstand til barnehager, barneskole, kollektivtransport og et variert servicetilbud.

Nærområdet byr på rikelige rekreasjonsmuligheter året rundt. Hvervenbukta, som ligger omtrent 15-20 minutters gange fra boligen, er et attraktivt turområde med flotte stier og skogsterreng langs fjorden. Følger man kystlinjen videre mot sentrum, kommer man til badeplassene ved Fiskvollbukta, Ljansbadet og Katten, mens Ingierstrand og Bestemorstranda også ligger innen kort sykkelavstand. Like ved finner man også den idylliske turstien langs Ljanselva, med opplyste gangveier og naturskjønne omgivelser.

For den aktive er det gode aktivitetstilbud i området, med flere lekeplasser, skøyte- og volleyballbaner samt tennisanlegg på Ljan. Det er også gangavstand til Hallagerjordet med idrettsplass og kunstgressbaner, og kort vei til Sloreåsen slalåmbakke. Ekeberg, med fotballbaner, turstier og skulpturpark, nås raskt med bil. I tillegg er Østmarka lett tilgjengelig med omfattende tur- og lysløypenett sommer som vinter. Golfbanen på Grønmo ligger ca. 14 minutter unna med bil, mens både Drøbak og Krokhol golfbaner nås på rundt 20-30 minutter.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved blant annet Joker Ljan eller Holmlia, Matkroken Ljabru, Meny

Nordstrand og Jacobs på Holtet. For et bredere servicetilbud ligger boligen nær Sæterkrysset med et variert utvalg av butikker, samt kort avstand til Kolbotn Torg og Lambertseter senter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage - 9 min gange

Fiskevollen musikkbarnehage - 8 min gange

Store Ljan barnehage - 10 min gange

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Hauketo skole (8-10 kl.) - 7 min kjøring

Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min kjøring

Sport og trening

Ljan Tennisklubb - 4 min gange

Holmlia Bad - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Ljan skole er en barneskole (1.–7. trinn) lokalisert i bydel Nordstrand. Skolen er et sentralt knutepunkt i nærområdet Ljan/Fiskevollbukta og betjener skolekretsen i dette området.

Nordstrand ungdomsskole (8.-10. trinn) åpnet august 2021. En helt ny ungdomsskole i bydel Nordstrand som flyttet inn i de ærverdige lokalene etter Nordstrand videregående skole.

Ljan kirkes barnehage ligger sentralt og nydelig til på Ljan. Barnehagen er nylig modernisert og har et spesielt fint uteområde.

Fiskevollen musikkbarnehage ligger også sentralt til på Ljan, og er omgitt av vakker natur med mange flotte turmuligheter like i nærheten

Store Ljan Barnehage SA er en privat foreldreeiet barnehage på Ljan. Barnehagen ligger ved Store Ljan gård i flotte naturomgivelser med en stor, variert og grønn lekeplass med motoriske utfordringer.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Gladvollveien ligger kun ca. 5 minutters gange unna og betjenes av buss 83 med forbindelse til Jernbanetorget via Mosseveien.

Ingiers vei ligger rundt 13 minutters gange fra boligen, og herfra går det også jevnlige bussavganger inn til Oslo.

Ljan stasjon ligger ca. 15 minutters gange fra boligen og betjenes av linje L2, som gir rask togforbindelse til Oslo sentrum på omtrent 8 minutter.

Til Oslo S er det ca. 14 minutters kjøretur. Her finner man landets mest sentrale knutepunkt for kollektivtrafikk, med totalt 24 ulike linjer for tog,

buss og annen offentlig transport.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Skade og Tilstand AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 1962.

Boligen går over to plan med adkomst via overbygget inngangsparti.

Boligen er tekket med takpapp skiftet i 2015. Nedløp og beslag er av lakkert metall. Takrenner og nedløp er skiftet i 2011 og 2013.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre, isolert etter krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Fasader er kledd med malt trepanel. Normal overflateslitasje må påregnes.

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Vurdering er basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er ikke registrert unormale forhold innvendig.

Vinduene er registrert fra perioden 1999-2019. Malte trekarmer med to- og trelags glass. Enkelte glass er skiftet.

Entredør med glassfelt fra 2019. Balkongdør fra stue (2009) med 2- lags glass. Balkongdør fra soverom i tilbygg (2019) med 3-lags

glass. Skyvedør i tilbygg fra 1979 med 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong på ca. 37 m². Balkongen har terrassebord og rekkverk i glass.

Utvendig trapp med adkomst til hage.

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer og variert beplantning bestående av prydbusker og trær. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt med tilrettelagte utearealer på begge sider av boligen.

Bygget har støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker.

Oppvarming skjer med elektriske varmekilder i kombinasjon med vedfyring.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.02.2026 av John-John Myhrvold for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tom Taksmann Byggkonsult(støpemembran)/ Støpemembran/Totaltek (elektrisitet) /Vennetjeneste av rørleggermester/ alt rørarbeid/Ahlsell)/Bygg Teknikk AS(alt av øvrig arbeid), 2009
Beskrivelse: Revet helt og bygget nytt/totalrenovert bad i 2 etasje.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Bygg Teknikk AS, 2009
Beskrivelse: Har mappe med kvitteringer fra firma fra tidligere eier vedr totalrehabilitering og utbedring av vannskade vegg mot nord 2009/2010.

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

Ja

Firmanavn: Rammer og glass AS, 2009
Beskrivelse: Ny verandadør til veranda 2009, Daltelco AS. Skiftet isolerglass i vindu i stue/kjøkken i 1. etg. 2009,Rammer og glass AS. Bygget ut terrassen(2014).

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

Ja

Firmanavn: Se arbeid med fuktskade vegg, 2009
Beskrivelse: Ble skiftet ut råteskade i vegg og totalrenovering av vegg mot nord.

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

Ja

Firmanavn: Ahlsell, 2010
Beskrivelse: Ihht tidligere eier ble det bygget vaskerom med toalett og opplegg for vaske og tørk-

maskin i tidligere bod i 1. etg. og avløpskvern ble installert.

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

Ja

Firmanavn: Saxviks Fyringssservice, 2009
Beskrivelse: Ny rentbrennende peisovn på soverom i 1.etg, Ny peisinnnsats i stuen i 2014 ihht forrige eier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det står et rør rett nedenfor husveggen mot vest, med oljetank under. Det skal gå an å rense tank el fjerne den. Ikke søkt om å få la det bli liggende.

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

Ja

Firmanavn: Magne Eriksen AS, 2020
Beskrivelse: Lagt til en ekstra kurs ifm at varmepumpe ble inninstallert i 2. etg. i 2021

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

Ja

Beskrivelse: Søkt og fått godkjent utbygging av terrasse med overbygget tak. Ikke innhentet ferdigattest.

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

Ja

Beskrivelse: Se punkt vedr. utvidelse av terrasse og bygging av overbygg på terrasse, samt bygging av bod. Søkt og fått godkjent, bygget, men ikke

innhentet ferdigattest. Vaskerom i 1. etg. er ikke byggeanmeldt. Ifølge tidligere eier har PBE i et møte vedr. terrasseutbyggingen uttalt muntlig at dette ikke er nødvendig fordi bruksarealet ikke er endret. Utvendig bod bygget i 2010 er ikke byggeanmeldt. Ettersom den har tak i flukt med huset, regnes den ikke som frittstående, og det skulle derfor foreligget søknad.

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

Ja
Beskrivelse: 28.11.2010; verdiene ligger under verdier der tiltak anbefales. Ljan er ikke av Statens strålevern ansett som noe risikoområde vedr radonverdier.

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

Ja
Beskrivelse: Fra tidligere eiers tilstandsrapport utført av Kim Nordvang, Takst og Vindu spesialisten AS 17.03.2019. Har bestilt ny tilstandsrapport nå.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Standard

Entré
Innbydende og representativ entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Gulv belagt med elegante skiferfliser og praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Direkte adkomst til bad fra entré. Tidsriktige og harmoniske fargetoner skaper en helhetlig og gjennomført atmosfære som videreføres i boligens øvrige rom.

Kjøkken
Moderne og funksjonelt kjøkken fra HTH (2020) med arealeffektiv utforming og rikelig med benke- og oppbevaringsplass. Innredning med takhøye skap, lys beige fronter og stilrene sorte detaljer gir et tidløst og eksklusivt uttrykk.

Velutstyrt, med induksjonstopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk ut. Integrert kjøleskap i senket løsning. Delikat benkeplate med romslig, nedfelt oppvaskkum i hvit utførelse.

Vegg mot stue åpnet for en mer moderne og luftig planløsning.

Kjøkken i underetasje etablert i 2022 med enkel og praktisk innredning bestående av koketopp, stekeovn og nedfelt kum, godt egnet som sekundær kjøkkenløsning.

Stue / terrasse
Romslig og representativ stue med god plass til både sofagruppe og større spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og fremhever den flotte utsikten. Vinduer mot vest utstyrt med elektriske screens. Peis med ny innsats

fra 2014 bidrar til effektiv oppvarming og en lun, stemningsfull atmosfære.

Direkte utgang til vestvendt terrasse med svært gode solforhold og vidstrakt utsyn. Terrassen ble utvidet i 2014 og oppgradert med ny membran, terrassebord og moderne glassrekkverk. Delvis overbygget løsning tilrettelagt for sittegruppe med peis, ideelt for å forlenge utesesongen.

Kjellerstue med gode møbleringsmuligheter og generøse vindusflater som sikrer godt dagslys også i underetasjen.

Bad / WC / vaskerom
Boligen inneholder flislagt bad i hovedetasje samt separat vaskerom med toalett i underetasje.

Badet i hovedetasjen er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv. Innredning bestående av benkeskap med dobbel servant og skuffeseksjon, overskap med speilfronter, dusjnise med glassvegger samt vegghengt toalett. Praktisk og stilren utforming.

Vaskerom i underetasje er flislagt og funksjonelt innredet med vaskemaskin og tørketrommel plassert i arbeidshøyde. Vegghengt toalett og varmekabler i gulv.

Soverom og garderobe
Boligen disponerer tre romslige og luftige soverom med god plass til seng og tilhørende nattbord. Hovedsoverom i første etasje med tilhørende garderobeløsning. To øvrige soverom plassert i underetasjen. Ny peisovn installert i ett av rommene, som tilfører både varme og særpreg.

Generelt gode oppbevaringsmuligheter med lagringsboder i kjeller samt romslig krypkjeller med ytterligere plass.

Uteområde
Eiendommen ligger innerst i privat stikkvei og har en solrik, skjermet og pent opparbeidet tomt. Asfaltert innkjørsel med parkering for to biler samt gode gjesteparkeringsmuligheter i umiddelbar nærhet. Skiferbelagt inngangsparti med varmekabler.

Parkmessig opparbeidet hage med terrassering, murte trapper, gangstier og flere sitteplasser i skifer. Pent opparbeidede plenarealer, variert beplantning, prydbusker og frukttrær skaper en frodig og innbydende ramme rundt boligen. Tomten oppleves som svært barnevennlig og innbyr til variert bruk gjennom hele året.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvending

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Takrenner og nedløp har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp. Det er registrert rustne skruer i beslag, som indikerer begynnende korrosjon og svekket innfesting.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:

For å luke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning kan føre til vannansamling og overløp, med risiko for fuktskader. Rustne skruer kan over tid miste bæreevne og medføre at beslag løsner eller mister tetthet, noe som øker risikoen for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere fall og tilkobling mellom takrenner og nedløp, samt sikre fri vannvei ved rens. Rustne skruer og eventuelt korroderte festemidler bør skiftes til korrosjonsbestandige skruer. Beslag kontrolleres for tetthet og byttes ved behov. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert manglende musesperre bak panel i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Gjennomfør en helhetlig vurdering av kledningens tilstand, og vurder utskifting eller oppgradering. Etterse og eventuelt forbedre vindtetting og tetting rundt åpninger. Etabler sikring mot skadedyr der det mangler.

Konsekvens:

Eldre og mangelfullt vedlikeholdt panel, kombinert med usikker tetting, kan føre til råteskader, varmetap og inntrenging av skadedyr.

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko

Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eldre skyvedør med lav isolasjonsevne (høy U-verdi) og redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Dårligere isolasjon kan medføre økt varmetap og kaldtrekk. Redusert funksjon kan føre til utettheter, slitasje på beslag og i verste fall skade på karm eller ramme dersom døren brukes videre uten utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å justere og smøre beslag for å bedre funksjonen. Dersom funksjon og tetthet ikke kan gjenopprettes, bør utskifting av skyvedøren vurderes. Ved utskifting anbefales moderne dør med bedre isolasjonsegenskaper og dokumentert tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Håndløper på rekkverk bærer preg av slitasje og har løsnet i skjøt. Det foreligger usikkerhet knyttet til om rekkverket har tilstrekkelig og forskriftsmessig innfesting.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Løs håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk og gi svekket stabilitet i rekkverket. Dersom innfesting ikke er tilstrekkelig, kan dette medføre risiko for svikt ved belastning og økt fare for personskade.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skjøten og sikre håndløper med korrekt innfesting. Videre bør rekkverket kontrolleres av fagkyndig for å vurdere om samlet konstruksjon og feste er tilstrekkelig dimensjonert og forsvarlig montert. Eventuelle avvik må utbedres.

Innvendig

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking, hakk og riper i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre økt slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting. Dype skader kan også påvirke overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i trematerialer.

Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold som sliping, reparasjon eller utskifting av skadde bord der dette er nødvendig. Omfanget vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

Krypkjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trapp er utført uten håndløper.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og ved glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Håndløper skal ha tilstrekkelig innfesting og være ergonomisk utformet.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig luftespalte under enkelte innvendige dører, i strid med anbefalte løsninger for luftsirkulasjon mellom rom. Enkelte dører har kontakt med terskel eller karm ved åpning og lukking; dette kan skyldes skjevheter i dørblad, karm eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og karm for å sikre korrekt funksjon.
Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør dør eller karm vurderes reparert eller skiftet.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dører eller montere ventilasjonsrist for å sikre nødvendig luftstrøm mellom rom i henhold til dagens anbefalinger.
Konsekvens:
Dører som tar i terskel eller karm kan gi redusert funksjonalitet, økt slitasje på hengsler og beslag, samt skade på overflater over tid. For å lukke avvik må det gjøres tiltak. Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan redusere effektiviteten naturlig ventilasjon, og kan bidra til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i enkelte rom.

Våtrom

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er registrert usikker tettedetalj ved sluk, og korrekt utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som risikopplysning. Det er ikke registrert synlige tegn til skade ved befaringsdag.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikker utførelse

rundt sluk innebærer økt risiko for skjulte fuktskader. Alder på tettesjikt medfører økende sannsynlighet for svikt over tid, selv om skade ikke er synlig på befaringsdagen.
Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser ved fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om fukt, herunder kontroll av sluktilkobling og tettesjikt. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i henhold til gjeldende krav og med dokumentert løsning.

Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sistene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.
Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/ overløpsløsning fra sistene til sluk eller annet godkjent avløp.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:
Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstillende dagens krav til luftutskifting i fuktbelastede rom.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklime.

Kjeller - Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert usikker tettedetalj i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon eller visuell bekreftelse på korrekt utførelse, og tettheten kan derfor ikke verifiseres.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Tiltak:
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av tekking og tilhørende detaljer for å oppdage eventuelle skader tidlig. Dersom det oppdages tegn på lekkasje, deformasjon eller svekkelser, bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres av fagkyndig.
Konsekvens:
Når tettesjiktet nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.
Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/ overløpsløsning fra sistene til sluk eller annet godkjent avløp.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er avvik:
Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstillende dagens krav til luftutskifting i fuktbelastede rom.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklime.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken

1. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon. Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrløsning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Kjeller - Kjøkken

Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon. Konsekvens/tiltak

Tiltak:
Konsekvens:
Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.
Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrløsning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på

vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilasjon via vindu. Det er ikke registrert fast avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Ventilasjon via vindu gir ikke kontinuerlig og kontrollert avtrekk av fukt, matos og partikler. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lukt og over tid risiko for kondens og fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fast ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk ført ut av bygningen eller annen tilfredsstillende løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Tekniske Installasjoner

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert usikker sikring og innfesting av rørstrekk fra kvernepumpe.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Mangelfull sikring kan føre til bevegelser og belastning på rør og koblinger, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler ved vann- eller avløpsutslipp.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av rørføringen av kvalifisert rørlegger. Rør og koblinger bør sikres med korrekt innfesting og klamring.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert redusert luftsirkulasjon fra soverom i kjeller samt manglende luftespalte under enkelte dører. Ventilasjonsforholdene tilfredsstillter ikke dagens krav til luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima. Dette kan over tid medføre kondens, muggvekst og økt risiko for fuktskader, særlig i rom under terreng.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftgjennomstrømning ved å sikre luftespalte under dører og eventuelt forbedre ventilasjonsløsningen. Mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon bør vurderes. Tiltak bør planlegges og utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik:

Varmtvannsbereder har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Berederen er tilkoblet via stikkontakt, og det er ikke etablert avrenning til sluk eller løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Alder utover forventet brukstid øker risikoen for svikt og lekkasje. Tilkobling via stikk kan innebære økt brannrisiko dersom kurs og belastning ikke er korrekt dimensjoner. Manglende avrenning eller lekkasjevarsling kan føre til skjulte vannskader før lekkasje oppdages.

Tiltak:
Det anbefales vurdering av utskifting av bereder grunnet alder. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av kvalifisert elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen løsning for synliggjøring av lekkasje. Arbeidene skal utføres av fagkyndig og dokumenteres.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Deler av dreneringssystemet ligger skjult og er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, vedlikeholdshistorikk er ukjent, og alder tilsier at anlegget kan være fra byggeår. Forventet brukstid kan være passert eller nær passert. Det er registrert tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen. Tilstandsgrad 2 er satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:
Høy alder, manglende dokumentasjon og ukjent vedlikehold medfører usikkerhet om funksjon og kapasitet. Redusert dreneringsevne kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales videre undersøkelser for å avklare dreneringens alder, tilstand og funksjon, herunder kontroll av terrengfall og eventuelle inspeksjonspunkter. Ved påvist svikt bør tiltak eller full utskifting planlegges og dokumenteres.

Terrengforhold
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert tilnærmet flatt fall bort fra boligens fremside, noe som medfører økt risiko for at overvann blir stående mot grunnmur og yttervegger.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Tiltak:
Terreng justering kan vurderes.
Konsekvens:
Manglende bortledning av overflatevann kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Oljetank
Vurdering av avvik:
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll av oljetank de siste 12 månedene. Tankens alder og materialtype tilsier at forventet brukstid kan være passert.
Konsekvens/tiltak
Ytterligere kontroll må foretas.
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Manglende kontroll og høy alder øker risikoen for korrosjon og lekkasje.

Eventuell lekkasje kan medføre forurensning av grunn og betydelige kostnader til opprydding og sanering.
Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på tidligere kontroll eller gjennomføre ny tilstandsvurdering av tanken. Sett i sammenheng med alder og materiale bør permanent sanering og fjerning vurderes dersom dette ikke allerede er dokumentert utført. Arbeidet må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Utvendig trapp er utført uten rekkverk/håndløper.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører økt fallrisiko ved bruk, særlig ved våte eller glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre personskade.
Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Utførelse bør foretas av fagkyndig, og innfesting må være tilstrekkelig dimensjonert og dokumentert.
Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk/håndløper.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
I stue er det registrert høydeforskjell i etasjeskillet med 20 mm på en avstand på 2 meter. Dette avviker fra dagens anbefalinger for planhet i gulv.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke brukskomfort og gi skjev belastning på gulvbelegg og inventar. Forholdet kan være uttrykk for setninger eller deformasjon i bærende konstruksjon, og bør vurderes i sammenheng med byggets alder og øvrige registreringer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsak til høydeforskjellen, herunder kontroll av bjelkelag og understøttelse. Ved tegn til pågående bevegelse eller konstruktiv svikt må nødvendige forsterkninger eller utbedringer prosjekteres og utføres av fagkyndig.
Må ses i sammenheng med registrerte tiltak i tilstøtende krypkjeller.
Sjablongmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser. Eventuell kostnader for utbedring må avklares nærmere etter avdekket forhold.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert riss og sprekker i utvendig teglsteinspipe. Kun tre av fire sider av pipen er synlige og tilgjengelige for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak

Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Riss og sprekker kan medføre inntrengning av fukt, frostsprengning og gradvis svekkelse av murverk og fuger. Skader kan over tid påvirke pipens tetthet og brannsikkerhet. Manglende tilgang til én side medfører usikkerhet om samlet tilstand og eventuelle skjulte skader.
Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av pipens tilstand, herunder vurdering av fuger og murverk. Riss og sprekker bør repareres ved omfuging eller lokal utbedring. Dersom tilgjengelighet kan etableres, anbefales inspeksjon av skjult side.
Sjablongmessig prisanslag gjelder synliggjøring av alle sider av pipe.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Trapp er utført uten håndløper.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og ved glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik.
Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Håndløper skal ha tilstrekkelig innfesting og være ergonomisk utformet.
Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndeling sett opp mot dagens byggtekniske forskrift.
Konsekvens/tiltak
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.
Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.
Konsekvens:
Mangelfull branncelleinndeling kan bidra til raskere spredning av brann og røyk mellom etasjer.
Manglende håndløper medfører økt fallrisiko og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
Tiltak:
Det anbefales fagkyndig vurdering av branncelleinndelingen for å avklare behov for oppgradering.
Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet med tilfredsstillende innfesting.

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

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2022:
- Tilkobling av kjøkken nede 2022

2020:
- Nytt kjøkken i hovedetasjen.
- Satt inn varmepumpe.

2019:
- Satt inn ny balkongdør på soverom i kjeller.

2018:
- Stikk til el-bil lader

2016:
- Vaskerom Rehabilert i 2016.

2015:
- Elektrisk markise.

2013:
- Utvidelse av terrasse.
- Asfalt på biloppstilling.

2010
- Varmekabler utvendig.

2009:

- Bad
- Elektrisk I forbindelse tilbygg 2009
- Nytt sikringsskap

1979
- Innkledning av terrasse.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at Telenor leverer Bredbånd, TV/ Internett.

Parkering
Det er opparbeidet biloppstillingsplasser på tomten.

Solforhold
Selger opplyser at boligen etter deres erfaring har morgensol på østsiden frem til omtrent kl. 12. På sommerstid opplyses det videre at den vestvendte delen av verandaen får sol fra cirka kl. 11 og frem til solnedgang. Tidspunktene kan variere noe avhengig av årstid, værforhold og lokale forhold.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske ovner, varmekabler, varmepumpe i begge etasjer som henter varme fra uteluft, og vedovn.

Gulvvarme er installert på bad og vaskerom.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det står et rør rett nedenfor husveggen mot vest, med oljetank under. Det skal gå an å rense tank el fjerne den.
Ikke søkt om å få la det bli liggende.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/ plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

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

Energimerke
E

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 650 000

Omkostninger kjøper
13 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
341 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

342 640 (Omkostninger totalt)
359 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
362 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 992 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 009 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 012 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 024 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 292 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 441 613 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 766 451 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 900 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:

301/194/900:

15.08.1988 - Dokumentnr: 54051 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.11.1993 - Dokumentnr: 55182 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2001 - Dokumentnr: 31567 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:950

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

23.02.2026 - Dokumentnr: 207177 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt

15.08.1988 - Dokumentnr: 54050 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:194 Bnr:214

08.06.2001 - Dokumentnr: 31563 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:194 Bnr:950

10.07.1997 - Dokumentnr: 42031 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:214
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Tomannsbolig med garasje" på Gladvollveien 18 b, datert 10.05.1963.
Det foreligger ferdigattest for "Innkledning av terrasse" på Gladvollveien 18 b, datert 24.04.1981.

Utvendig bod ved inngangsparti

Det gjøres særskilt oppmerksom på at utvendig bod ved inngangspartiet er innredet og benyttet som bod uten at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er søkt og godkjent av kommunen. Det foreligger således ingen offentligrettslig godkjenning av tiltaket slik det fremstår i dag.
Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet og påtar seg det fulle og hele ansvar og risiko knyttet til tiltaket, herunder, men ikke begrenset til, risikoen for at bruken ikke kan godkjennes av bygningsmyndighetene, samt risikoen for eventuelle pålegg, krav om retting, tilbakeføring eller andre

sanksjoner fra offentlig myndighet. Kjøper bærer samtlige kostnader forbundet med dette.

Utvidelse av terrasse

Det ble i 2010 søkt om utvidelse av terrasse. Tiltaket ble godkjent av kommunen i 2013, og arbeidene ble igangsatt i 2014. Det ble imidlertid ikke søkt ferdigattest etter endt arbeid, og det foreligger derfor ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. I mangel av slik dokumentasjon anses tiltaket ikke formelt avsluttet og godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet og påtar seg det fulle og hele ansvar og risiko knyttet til tiltaket, herunder, men ikke begrenset til, risikoen for at tiltaket ikke kan godkjennes i ettertid, samt risikoen for eventuelle pålegg, krav om retting, komplettering av dokumentasjon, tilbakeføring eller andre sanksjoner fra offentlig myndighet. Kjøper bærer samtlige kostnader forbundet med dette.

Vaskerom/bad i kjeller

Det gjøres særskilt oppmerksom på at rom i kjeller innredet og benyttet som bad/vaskerom er angitt som bod i de originale byggetegningene. Bruksendringen fra bod til bad/vaskerom er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar eiendommen med dette forholdet og påtar seg det fulle og hele ansvar og risiko knyttet til rommets bruk og status, herunder, men ikke begrenset til, risikoen for at bruken ikke kan godkjennes, samt risikoen for eventuelle pålegg, krav om retting, tilbakeføring eller andre sanksjoner fra offentlig myndighet. Kjøper bærer samtlige kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.05.1963.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Fiskevoll - Ljan (plan-ID S-4645). Dette er en endret reguleringsplan for et småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern, og regulerer eiendommen til boligformål.. 11.06.2012

Eiendommen følger Kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, som definert i Kommuneplanen 2015-2030. Reguleringsplan

S-4645 definerer også deler av området som spesialområde for bevaring av bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 150 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

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

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

03.03.2026

Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Gladvollveien 18 G, 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 900

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 21696-1098

Referansenummer: BO8475

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John
Myhrovld



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømrer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

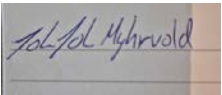
Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig



John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er tekket med takpapp skiftet i 2015. Nedløp og beslag er av lakkert metall. Takrenner og nedløp er skiftet i 2011 og 2013.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre, isolert etter krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Fasader er kledd med malt trepanel. Normal overflateslitasje må påregnes.

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Vurdering er basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er ikke registrert unormale forhold innvendig.

Vinduene er registrert fra perioden 1999–2019. Malte trekarmer med to- og trelags glass. Enkelte glass er skiftet.

Entredør med glassfelt fra 2019. Balkongdør fra stue (2009) med 2-lags glass. Balkongdør fra soverom i tilbygg (2019) med 3-lags glass. Skyvedør i tilbygg fra 1979 med 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong på ca. 37 m². Balkongen har terrassebord og rekkverk i glass.

Utvendig trapp med adkomst til hage.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av skifer i entré, parkett i øvrige rom og tarkett i rom i kjeller. Vegger og himlinger har malte overflater. Vegger er malt i 2026.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo ved befaring. Overflater er vurdert visuelt ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan forventes.

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark. Gulv er kontrollert med nivelleringslaser. Det er målt i stue i 1. etasje og stue/kjøkken i kjeller.

Mursteinspipe fra byggeår med peis i stue. Peis i stue fra 2011. Elementpipe med vedovn i kjeller. Utvendig peis.

Tilkomst til krypkjeller via luke i bod.

Innvendig trapp er malt.

Innvendige dører er standard slette dører. Mindre overflateavvik og behov for justering kan forekomme. Stedwise sår og merker er registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom utført i 2009. Vurdert opp mot krav som gjaldt på utførelsestidspunktet (TEK10).

Flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Malt himling. Det er utført stikkprøvekontroll av fliser uten registrert bom. Ikke alle fliser er kontrollert.

Fall fra terskel til sluk er målt til 25 mm.

Det er registrert avskalling av flis ved sluk. Sluk med klemring. Slukmansjett og membran kan ikke verifiseres.

Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Innredning: vegghengt servantskap med servant og ett-greps armatur, speil med overlys og stikkontakt, dusjhjørne med glassdører, dusjarmatur og vegghengt toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Fuktmåling viser verdier under grense for skadelig fukt. Målingen er utført i én vegg og representerer en øyeblikksmåling. Det kan ikke utelukkes fukt i øvrige konstruksjoner.

Hulltaking og fuktmåling er utført i henhold til krav for tilstandsanalyse ved avhending. Det er også målt i soverom mot våtrom. Målt temperatur 17,1 °C, duggpunkt -4,1 °C, relativ fuktighet 22,9 %.

Vaskerom

Rehabilitert i 2016. Vurdert opp mot krav som gjaldt på utførelsestidspunktet (TEK10).

Flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Malt tak. Stikkprøvekontroll av fliser uten registrert bom. Ikke alle fliser er kontrollert.

Fall fra terskel til sluk er målt til 18 mm.

Sluk med klemring. Slukmansjett og membran kan ikke verifiseres. Membran er skjult konstruksjon.

Rommet har vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Hulltaking er ikke utført da deler av vegg er mur og konstruksjonen er tilgjengelig fra baksiden.

Vurderingen er basert på observasjoner på befaringsdagen. Tetthet og tilstand i øvrige skjulte bygningsdeler kan ikke verifiseres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etasjet:

Kjøkken med åpen løsning løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre og steinbenkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

benkebelysning under overskap. Nedfelt servant med ett-greps kran. Plass til oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Avtrekksvifte over platetopp. Integrrert kjøleskap. Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp

Kjeller:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Spott i tak. Nedfelt vask med ett-greps kran. Stekovn i benkekap og nedfelt platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige vannrør av kobber og plast. Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige steder. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Synlige avløpsrør er av plast. Toalett i kjeller er tilkoblet kvernepumpe. Innvendige avløpsrør er av plast (PVC). Det er ikke registrert synlige lekkasjer. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk på kjøkken. Løsningen er utført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsforhold må vurderes i sammenheng med øvrige punkter i rapporten.

Boligen har varmepumper plassert i hver etasje samt to peisovner. Det foreligger faktura for service utført 25.03.2025.

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

Kontroll av det elektriske anlegget er begrenset til visuell vurdering i henhold til NS 3600. Dette erstatter ikke el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet. Skjulte feil eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400) kan ikke avdekkes ved denne gjennomgangen.

Det anbefales fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon eller utførte arbeider uten kjent samsvarserklæring.

Dokumentert el-kontroll i 2021 uten avvik

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen antas utført etter byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er ikke gjennomført undersøkelser eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter grunnforhold eller bæreevne. Ved behov for nærmere avklaring anbefales innhenting av dokumentasjon eller geoteknisk vurdering.

Drenering skal lede bort overflate- og grunnvann fra grunnmur og fundament. Systemet består normalt av drencrør ved grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser og grunnmursplate. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Funksjonen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige utvendige deler.

Synlig grunnmur er i lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren ligger under terreng.

Boligen er oppført i skrånende terreng med opparbeidede arealer på for- og baksiden. Terreng bør ha fall bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning.

Det er registrert rør til oljetank. Alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

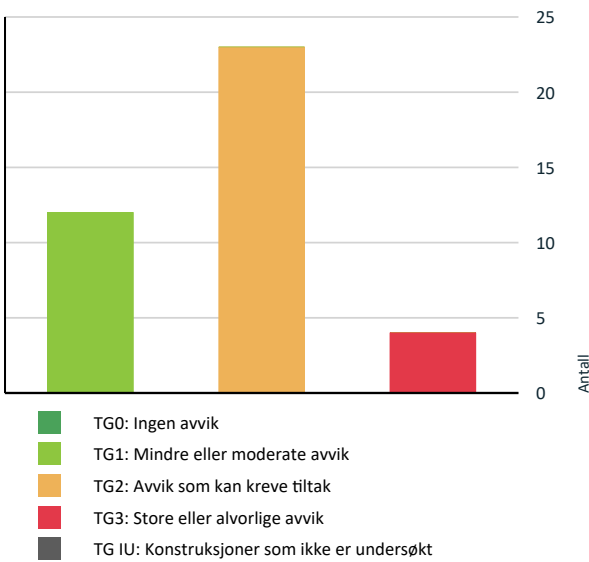
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggesøkte og godkjente plantegninger er fremlagt. Den godkjente rominndelingen samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Det er blant annet opplyst at deler av kjeller ikke er byggesøkt. Dette gjelder vaskerom i kjeller.

Rommene er vurdert ut fra faktisk innredning og bruk på befaringsdagen. Dersom bruken avviker fra godkjente tegninger, kan dette medføre krav om tilbakeføring, søknadsplikt i etterkant eller at enkelte rom ikke anses godkjent for varig opphold etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

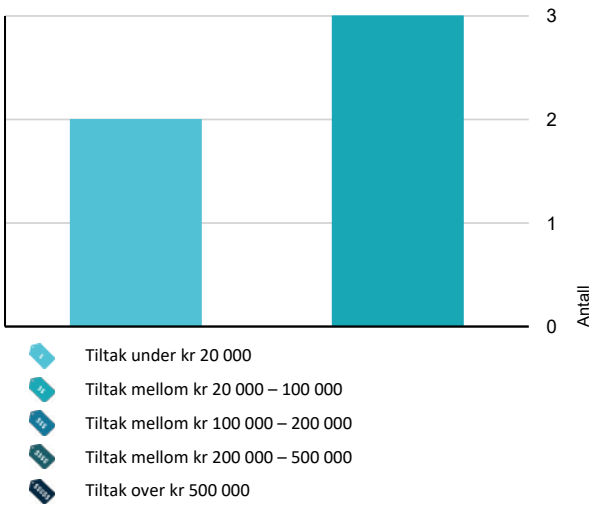
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.[Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1962

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Stikk til el-bil lader	Ladepunkt
2015	Elektrisk markise	Elektrisk markise 1. og kjeller
2013	Fasade endring	Utvidelse av terrasse
2013	Oppgradering	Asfaltparkering
2010	Oppgradering	Varmekabler utvendig trapp
1979	Tilbygg	Innkledning av terrasse

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er tekket med takpapp byttet i 2015.

Årstall: 2015

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av lakkert metall.

Nye takrenner og nedløp i 2011 og 2013

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp. Det er registrert rustne skruer i beslag, som indikerer begynnende korrosjon og svekket innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å luke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning kan føre til vannansamling og overløp, med risiko for fuktskader. Rustne skruer kan over tid miste bæreevne og medføre at beslag løsner eller mister tetthet, noe som øker risikoen for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere fall og tilkobling mellom takrenner og nedløp, samt sikre fri vannvei ved rens. Rustne skruer og eventuelt korroderte festemidler bør skiftes til korrosjonsbestandige skruer. Beslag kontrolleres for tetthet og byttes ved behov. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre, og det legges til grunn at veggene er isolert med mineralull i henhold til forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Det må påregnes normal overflateslitasje ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende musesperre bak panel i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

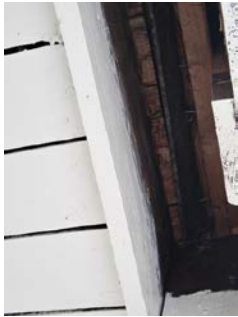
Tiltak:

Gjennomfør en helhetlig vurdering av kledningens tilstand, og vurder utskifting eller oppgradering. Etterse og eventuelt forbedre vindtetting og tetting rundt åpninger. Etabler sikring mot skadedyr der det mangler.

Konsekvens:

Eldre og mangelfullt vedlikeholdt panel, kombinert med usikker tetting, kan føre til råteskader, varmetap og inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggendeetg. Ikke registrert unormale forhold inne i boligen.

TG 2 Vinduer

Vinduene er visuelt inspisert og fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Vinduer har imidlertid en begrenset levetid, og slitasje må forventes over tid. Eldre vinduer har generelt svakere isolasjonsegenskaper enn nyere løsninger, noe som kan medføre økt varmetap. Enkelte vinduer har fått skiftet glass. Vinduene er registrert å være fra perioden 1999–2019.

Malte vinduer med karmre tre og to-lags glass og tre lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.



TG 2 Dører

Entredør med glassfelt fra 2019

Fra stue er det utgang til balkong via balkongdør med trekarm og 2-lags glass fra 2009.

Fra soverom i tilbygg er det balkongdør med trekarm og tre-lags glass fra 2019.

I tilbygget er det også skyvedør med trekarm og 2-lags glass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre skyvedør med lav isolasjonsevne (høy U-verdi) og redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

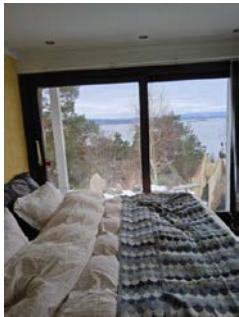
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Dårligere isolasjon kan medføre økt varmetap og kaldtrekk. Redusert funksjon kan føre til utettheter, slitasje på beslag og i verste fall skade på karm eller ramme dersom døren brukes videre uten utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å justere og smøre beslag for å bedre funksjonen. Dersom funksjon og tetthet ikke kan gjenopprettes, bør utskifting av skyvedøren vurderes. Ved utskifting anbefales moderne dør med bedre isolasjonsegenskaper og dokumentert tetthet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 37 m². Balkongen er utført med terrassebord og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Håndløper på rekkverk bærer preg av slitasje og har løsnet i skjøt. Det foreligger usikkerhet knyttet til om rekkverket har tilstrekkelig og forskriftsmessig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løs håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk og gi svekket stabilitet i rekkverket. Dersom innfesting ikke er tilstrekkelig, kan dette medføre risiko for svikt ved belastning og økt fare for personskade.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skjøten og sikre håndløper med korrekt innfesting. Videre bør rekkverket kontrolleres av fagkyndig for å vurdere om samlet konstruksjon og feste er tilstrekkelig dimensjonert og forsvarlig montert. Eventuelle avvik må utbedres.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp med for tilkomst hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp er utført uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører økt fallrisiko ved bruk, særlig ved våte eller glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre personskade.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Utførelse bør foretas av fagkyndig, og innfesting må være tilstrekkelig dimensjonert og dokumentert.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk/håndløper

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Andre forhold

Tomannsbolig beliggende i etablert og rolig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer og variert beplantning bestående av prydbusker og trær. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt med tilrettelagte utearealer på begge sider av boligen.

Boligen er oppført i 1962. Bygget har støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med trepanel. Konstruksjonene er utført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Oppvarming skjer med elektriske varmekilder i kombinasjon med vedfyring.

Boligen går over to plan med adkomst via overbygget inngangsparti.

1. etasje inneholder entré, soverom, bad samt stue og kjøkken i åpen løsning.

Kjelleretasjen inneholder to soverom, vaskerom, stue/kjøkken og to boder. Deler av kjeller ligger under terreng.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av skifer i entré, parkett i øvrige rom. Tarkett i rom i kjeller. Vegger og himlinger har malte overflater.

Vegger malt i 2026

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo i forbindelse med befaringen. Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker, sår og merker må påregnes i en brukt bolig. Noe overflateoppussing kan forventes ved kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert oppsprekking, hakk og riper i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

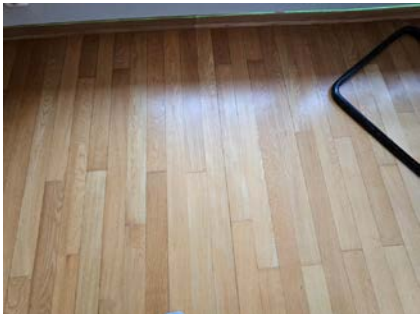
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre økt slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting. Dype skader kan også påvirke overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i trematerialer.

Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold som sliping, reparasjon eller utskifting av skadde bord der dette er nødvendig. Omfanget vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue 1.etasje og stue/kjøkken i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I stue er det registrert høydeforskjell i etasjeskillet med 20 mm på en avstand på 2 meter. Dette avviker fra dagens anbefalinger for planhet i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Ujevnheter kan påvirke brukskomfort og gi skjev belastning på gulvbelegg og inventar. Forholdet kan være uttrykk for setninger eller deformasjon i bærende konstruksjon, og bør vurderes i sammenheng med byggets alder og øvrige registreringer.

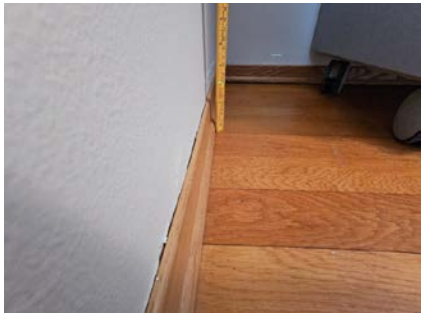
Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til høydeforskjellen, herunder kontroll av bjelkelag og understøttelse. Ved tegn til pågående bevegelse eller konstruktiv svikt må nødvendige forsterkninger eller utbedringer prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Må ses i sammenheng med registrerte tiltak i tilstøtende krypkjeller.

Sjablongmessig prisanslag gjelder videre undersøkelser. Eventuell kostnader for utbedring må avklares nærmere etter avdekket forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår med peis i stue. Element pipe med vedovn i kjeller. Utvendig peis. Peis i stue fra 2011

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i utvendig teglsteinspipe. Kun tre av fire sider av pipen er synlige og tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Riss og sprekker kan medføre inntrengning av fukt, frostsprengning og gradvis svekkelse av murverk og fuger. Skader kan over tid påvirke pipens tetthet og brannsikkerhet. Manglende tilgang til én side medfører usikkerhet om samlet tilstand og eventuelle skjulte skader.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pipens tilstand, herunder vurdering av fuger og murverk. Riss og sprekker bør repareres ved omfuging eller lokal utbedring. Dersom tilgjengelighet kan etableres, anbefales inspeksjon av skjult side.

Sjablongmessig prisanslag gjelder synliggjøring av alle sider av pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Tilkomst til krypkjeller dør luke på bod.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er avvik:

Det er registrert redusert lufting i krypkjeller, manglende plast/fuktsperre mot grunn og terrengfall mot boligen. Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Det er videre registrert usikker oppstøtting av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Redusert lufting og manglende plast mot grunn kan gi økt luftfuktighet og kondens, med risiko for mugg, råte og svekkelse av bjelkelag. Terrengfall mot bolig kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur. Manglende inspeksjon innebærer usikkerhet om skjulte skader. Usikker oppstøtting kan medføre setninger og redusert bæreevne over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og legge plast/fuktsperre mot grunn. Terreng må justeres slik at fall ledes bort fra grunnmur. Krypkjeller bør gjøres tilgjengelig for full inspeksjon. Oppstøtting av bjelkelag må vurderes og eventuelt utbedres av fagkyndig med dokumentert løsning.



TG 3 Innvendige trapper

Malte invendig trapp

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapp er utført uten håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og ved glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Håndløper skal ha tilstrekkelig innfesting og være ergonomisk utformet.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører standard slette dører. Mindre overflateavvik er observert, og enkelte justeringer kan bli nødvendige over tid. Det er registrert stedwise sår og merker, noe som anses som normalt i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig luftespalte under enkelte innvendige dører, i strid med anbefalte løsninger for luftsirkulasjon mellom rom. Enkelte dører har kontakt med terskel eller karm ved åpning og lukking; dette kan skyldes skjevheter i dørblad, karm eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og karm for å sikre korrekt funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør dør eller karm vurderes reparert eller skiftet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dører eller montere ventilasjonsrist for å sikre nødvendig luftstrøm mellom rom i henhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens:

Dører som tar i terskel eller karm kan gi redusert funksjonalitet, økt slitasje på hengsler og beslag, samt skade på overflater over tid. For å lukke avvik må det gjøres tiltak. Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan redusere effektiviteten naturlig ventilasjon, og kan bidra til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i enkelte rom.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tek 97-2010 våtrom:

Fuktmømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membraner o.a. bør utføres med spesiell omhu slik at funksjonen opprettholdes.

Det er fremlagt faktura på banemembran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt himling.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 25mm til slukrist.

Det er registrert avskalling av flisoverflater ved sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring. Kan ikke verifisere slukmansjett eller membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er registrert usikker tettedetalj ved sluk, og korrekt utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som risikopplysning. Det er ikke registrert synlige tegn til skade ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse rundt sluk innebærer økt risiko for skjulte fuktskader. Alder på tettesjikt medfører økende sannsynlighet for svikt over tid, selv om skade ikke er synlig på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om fukt, herunder kontroll av sluktilkobling og tettesjikt. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i henhold til gjeldende krav og med dokumentert løsning.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt. Dusjhjørne glassdører. Dusjarmatur (hånddusj). Vegghengt toalett. Avtrekksluke på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsløsning fra sistene til sluk eller annet godkjent avløp.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil på vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er avvik:

Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i fuktbelastede rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig innelima.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner.

Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

Måling utført på soverom mot våtrom

Det er målt Temperatur 17.1 grader. Duggpunkt ved -4.1 grader. RH 22,9%

KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet ble rehabilitert i 2016. Vurderingen er basert på tekniske krav og preaksepterte ytelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK10). Dette innebærer blant annet krav til tilstrekkelig fall mot sluk, bruk av egnet tettesjikt, og at gjennomføringer og overganger skal være fuktsikre.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 18mm til slukrist.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring. Kan ikke verifisere slukmansjett eller membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert usikker tettedetalj i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon eller visuell bekreftelse på korrekt utførelse, og tettheten kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av tekking og tilhørende detaljer for å oppdage eventuelle skader tidlig. Dersom det oppdages tegn på lekkasje, deformasjon eller svekkelser, bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Når tettesjiktet nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader dersom tiltak ikke iverksettes i tide.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsløsning fra sistene til sluk eller annet godkjent avløp.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er naturlig ventilert med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i fuktbelastede rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført på våtrommet da deler av veggkonstruksjonen består av mur, og konstruksjonen er tilgjengelig og åpen fra baksiden for visuell kontroll.

Vurderingen er basert på observasjoner gjort på befaringsdagen og representerer kun et øyeblikksbilde av situasjonen.

Det kan derfor ikke gis sikker vurdering av tetthet eller tilstand i øvrige, ikke-synlige bygningsdeler.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre og steinbenkeplate. benkebelysning under overskap. Nedfelt servant med ett-greps kran. Plass til oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Avtrekksvifte over platetopp. Integrert kjøleskap.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrlosning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Spott i tak. Nedfelt vask med ett-greps kran. Stekovn i benkekap og nedfelt platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for branntilløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrlosning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilasjon via vindu. Det er ikke registrert fast avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Ventilasjon via vindu gir ikke kontinuerlig og kontrollert avtrekk av fukt, matos og partikler. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lukt og over tid risiko for kondens og fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fast ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk ført ut av bygningen eller annen tilfredsstillende løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber og plast.

Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av anleggets tekniske tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for utskifting, anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast. Toalett i kjeller er tilkoblet kverne pumpe.

De innvendige avløpsrørene er av plast (PVC). Rørene viser ingen synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, fortetning eller sprekkdannelser over tid. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert usikker sikring og innfesting av rørstrekk fra kvernepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull sikring kan føre til bevegelser og belastning på rør og koblinger, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler ved vann- eller avløpsutslipp.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av rørføringen av kvalifisert rørlegger. Rør og koblinger bør sikres med korrekt innfesting og klamring.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløsningen er utført i tråd med byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsforholdene må vurderes i sammenheng med øvrige punkter i rapporten som omhandler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert redusert luftsirkulasjon fra soverom i kjeller samt manglende luftespalte under enkelte dører. Ventilasjonsforholdene tilfredsstillende ikke dagens krav til luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklime. Dette kan over tid medføre kondens, muggvekst og økt risiko for fuktskader, særlig i rom under terreng.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftgjennomstrømning ved å sikre luftespalte under dører og eventuelt forbedre ventilasjonsløsningen. Mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon bør vurderes. Tiltak bør planlegges og utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumper plassert i hver etasje. I tillegg to peisovener.

Faktura fra service utført 25.03.2025

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank plasser i krypskjeller.

Årstill: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Varmtvannsbereder har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Berederen er tilkoblet via stikkontakt, og det er ikke etablert avrenning til sluk eller løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Alder utover forventet brukstid øker risikoen for svikt og lekkasje. Tilkobling via stikk kan innebære økt brannrisiko dersom kurs og belastning ikke er korrekt dimensjonert. Manglende avrenning eller lekkasjevarsling kan føre til skjulte vannskader før lekkasje oppdages.

Tiltak:

Det anbefales vurdering av utskifting av bereder grunnet alder. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av kvalifisert elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen løsning for synliggjøring av lekkasje. Arbeidene skal utføres av fagkyndig og dokumenteres.



Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av det utførte arbeidet.

Deler av det elektriske anlegget er tilsynelatende utført etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Arbeidene gjelder blant annet.

Tilkobling av kjøkken nede 2022

Varmepumpe 2020

Elektrisk i forbindelse tilbygg 2009

Nytsikringskap og nye kontakter, dimmere og downligts 2009

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det ble gjennomført tilsyn med det elektriske anlegget av Elvia den 14.06.2021, hvor det ikke ble avdekket enkelte avvik. Elvia har bekreftet at saken er avsluttet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere undersøkelser for å bekrefte dette, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som kan verifisere detaljene rundt grunnarbeidene eller forholdene for byggegrunnen. Dersom det er behov for å fastslå byggegrunnens kvalitet eller bæreevne mer presist, anbefales det å innhente dokumentasjon eller gjennomføre geotekniske undersøkelser

Fuktsikring og drenering

Drenering er et system som skal lede bort overflatevann og grunnvann fra byggets grunnmur og fundament. Dette gjøres normalt ved hjelp av perforerte drencrør plassert langs grunnmurens fot, omgitt av filterduk og drenerende masser som pukk. Systemet kombineres ofte med grunnmursplate (knotteplast) for å hindre direkte fuktbelastning mot vegg. Hensikten er å forhindre fuktskader, muggdannelse og frostska-der i konstruksjonen. Dreneringens funksjon avhenger av riktig utførelse, tilstrekkelig fall på rør, og at vann ledes bort til godkjent avløpspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av dreneringssystemet ligger skjult og er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, vedlikeholdshistorikk er ukjent, og alder tilsier at anlegget kan være fra byggeår. Forventet brukstid kan være passert eller nær passert. Det er registrert tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen.

Tilstandsgrad 2 er satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Høy alder, manglende dokumentasjon og ukjent vedlikehold medfører usikkerhet om funksjon og kapasitet. Redusert dreneringsevne kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare dreneringens alder, tilstand og funksjon, herunder kontroll av terrengfall og eventuelle inspeksjonspunkter. Ved påvist svikt bør tiltak eller full utskifting planlegges og dokumenteres.

Grunnmur og fundamenter

Synlig grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av grunnmur ligger underterreng

Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng, med opparbeidede arealer både på for- og baksiden av bygningen.

Det er viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales en terrenghelning på 1:50 over en avstand på 3 meter fra grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tilnærmet flatt fall bort fra boligens fremside, noe som medfører økt risiko for at overvann blir stående mot grunnmur og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Terreng justering kan vurderes.

Konsekvens:

Manglende bortledning av overflatevann kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Oljetank

Det er registrert rør til oljetank ukjent alder og vedlikeholdshistorikk.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll av oljetank de siste 12 månedene. Tankens alder og materialtype tilsier at forventet brukstid kan være passert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende kontroll og høy alder øker risikoen for korrosjon og lekkasje. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning av grunn og betydelige kostnader til opprydding og sanering.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tidligere kontroll eller gjennomføre ny tilstandsvurdering av tanken. Sett i sammenheng med alder og materiale bør permanent sanering og fjerning vurderes dersom dette ikke allerede er dokumentert utført. Arbeidet må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndeling sett opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull branncelleinndeling kan bidra til raskere spredning av brann og røyk mellom etasjer. Manglende håndløper medfører økt fallrisiko og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales fagkyndig vurdering av branncelleinndelingen for å avklare behov for oppgradering. Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet med tilfredsstillende innfesting.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

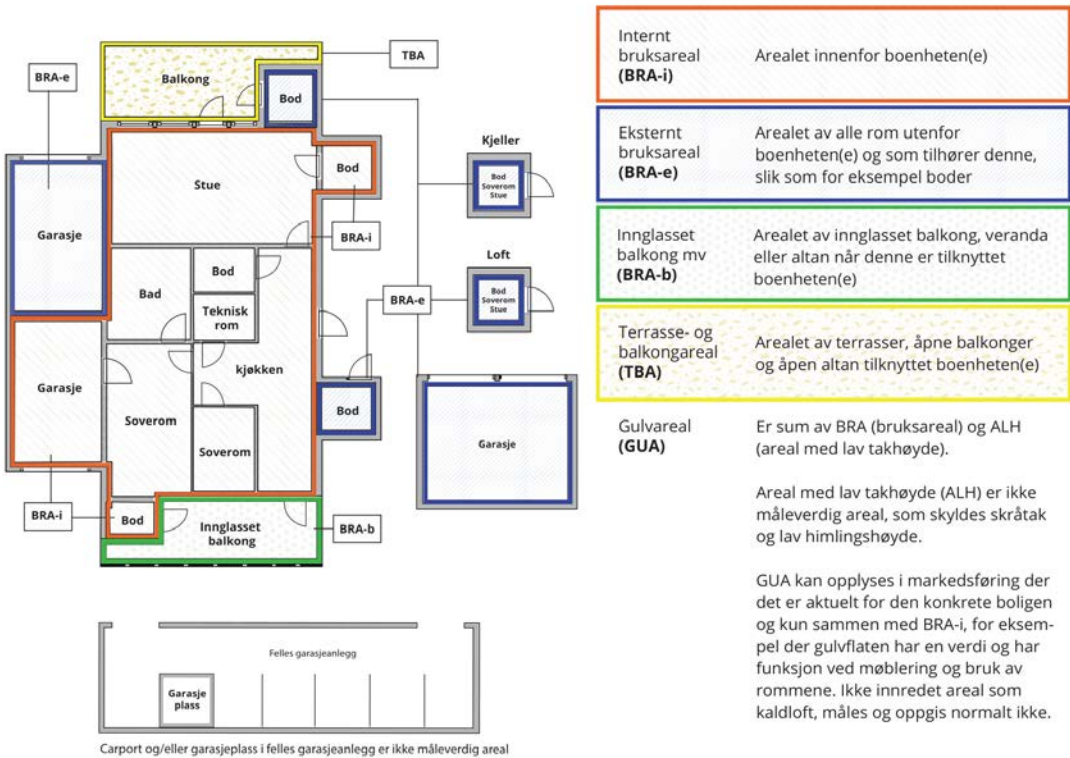
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	79	5		84	37
Kjeller	62			62	
SUM	141	5			37
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	
Kjeller	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, kryperom, vaskerom		

Kommentar

Boligen utvendig terrasse og balkong areal, oppmålt til ca. 37 m² (TBA).

Utvendig bod er oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggesøkte og godkjente plantegninger er fremlagt. Den godkjente rominndelingen samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Det er blant annet opplyst at deler av kjeller ikke er byggesøkt. Dette gjelder vaskerom i kjeller.

Rommene er vurdert ut fra faktisk innredning og bruk på befaringsdagen. Dersom bruken avviker fra godkjente tegninger, kan dette medføre krav om tilbakeføring, søknadsplikt i etterkant eller at enkelte rom ikke anses godkjent for varig opphold etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

06.2.2026

John-John Myhrvold

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

301 OSLO

194

900

0

556.5 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eiet

Adresse

Gladvollveien 18 G

Hjemmelshaver

Bækken Hilde Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og rolig boligområde på Nordstrand i Oslo. Området består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse med grønne omgivelser og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til kollektivtransport med bussforbindelser mot Oslo sentrum, samt nærhet til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Området fremstår som barnevennlig med gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Veien fremstår asfaltert og normalt fremkommelig. Det er etablert avkjørsel til eiendommen. Forhold knyttet til vintervedlikehold og brøyting følger ordinær kommunal praksis for området.

Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

For å få eksakt reguleringsstatus for denne adressen, kan du søke i Planinnsyn hos Oslo kommune, hvor du vil finne informasjon om hvilken reguleringsplan som gjelder nå, og eventuelt hvilke plankart og bestemmelser som er aktuelle.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningsetaten. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Forutsetninger for tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring av boligen og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Vurderingene omfatter kun de deler av bygningen som var fysisk tilgjengelige. Skjulte konstruksjoner, nedforede himlinger, innkassinger, innvendige rørføringer og lukkede konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert.

Tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, VVS-anlegg og ventilasjon er kun vurdert ved visuell kontroll og erstatter ikke fagkontroll utført av autorisert foretak.

Opplysninger om byggeår, rehabilitering og utførte arbeider er basert på mottatt dokumentasjon og informasjon fra eier.

Vurderingene representerer et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen. Endringer i bruk, klima eller belastning kan påvirke konstruksjonens tilstand over tid.



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Hilde Kristin Bækken
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2019 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Gladvollveien 18G 1168 Oslo	
0301-194/900/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Tom Taksmann Byggkonsult(støpemembran)/ Støpemembran/Totaltek (elektrisitet) /Vennetjeneste av rørleggermester/ alt rørarbeid/Ahlsell)/Bygg Teknikk AS(alt av øvrig arbeid)

Beskrivelse av arbeidet: Revet helt og bygget nytt/tolrenovert bad i 2 etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ifølge tidligere eier samt og takstrapport 2019:
2. etg,: litexplater og smøremembran på vegger og banemambran i gulvet.
Vaskerom i 1. etg. : brukt litexplater og påført smøremembran på gulv og vegger

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Tidligere eier har fortalt at det var vannskade i vegg mot nord, og ble byttet ut ca 2009 /skadesak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Bygg Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Har mappe med kvitteringer fra firma fra tidligere eier vedr totalrehabilitering og utbedring av vannskde vegg mot nord 2009/2010..

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Rammer og glass AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny verandadør til veranda 2009, Daltelco AS. Skiftet isolergladd i vindu i stue/kjøkken i 1. etg. 2009,Rammer og glass AS. Bygget ut terrassen(2014),

6.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.

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

♦ Ja

Det er maur på tomta, men ikke til plage vedr bygninger. Tidligere eier opplyste om mus i huset ved overtagelse i 2008, ikke siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Se arbeid med fuktskade vegg

Beskrivelse av arbeidet: Ble skiftet ut råteskade i vegg og totalrenovering av vegg mot nord.

Tekniske installasjoner



14.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ahlsell

Beskrivelse av arbeidet: Ihht tidligere eier ble det bygget vaskerom med toalett og opplegg for vaske og tørk-maskin i tidligere bod i 1. etg. og avløpskvern ble innstallert .

16.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Saxviks Fyringsservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny rentbrennende peisovn på soverom i 1.etg, Ny peisinnsats i stuen i 2014 ihht forrige eier.

21.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Det står et rør rett nedenfor husveggen mot vest, med oljetank under. Det skal gå an å rense tank el fjerne den. Ikke søkt om å få la det bli liggende.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
- Firmanavn: Magne Eriksen AS
- Beskrivelse av arbeidet: Lagt til en ekstra kurs ifm at varmepumpe ble innstallert i 2. etg. i 2021

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Søkt og fått godkjent utbygging av terrasse med overbygget tak. Ikke innhentet ferdigattest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se punkt vedr. utvidelse av terrasse og bygging av overbygg på terrasse, samt bygging av bod. Søkt og fått godkjent, bygget, men ikke innhentet ferdigattest. Vaskerom i 1. etg. er ikke byggeanmeldt. Ifølge tidligere eier har PBE i et møte vedr. terrasseutbyggingen uttalt muntlig at dette ikke er nødvendig fordi bruksarealet ikke er endret. Utvendig bod bygget i 2010 er ikke byggeanmeldt. Ettersom den har tak i flukt med huset, regnes den ikke som frittstående, og det skulle derfor foreligget søknad.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

28.11.2010; verdiene ligger under verdier der tiltak anbefales. Ljan er ikke av Statens strålevern ansett som noe risikoområde vedr radonverdier.

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

♦ Ja

Fra tidligere eiers tilstandsrapport utført av Kim Nordvang, Takst og Vindu spesialisten AS17.03.2019. Har bestilt ny tilstandsrapport nå.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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 2026

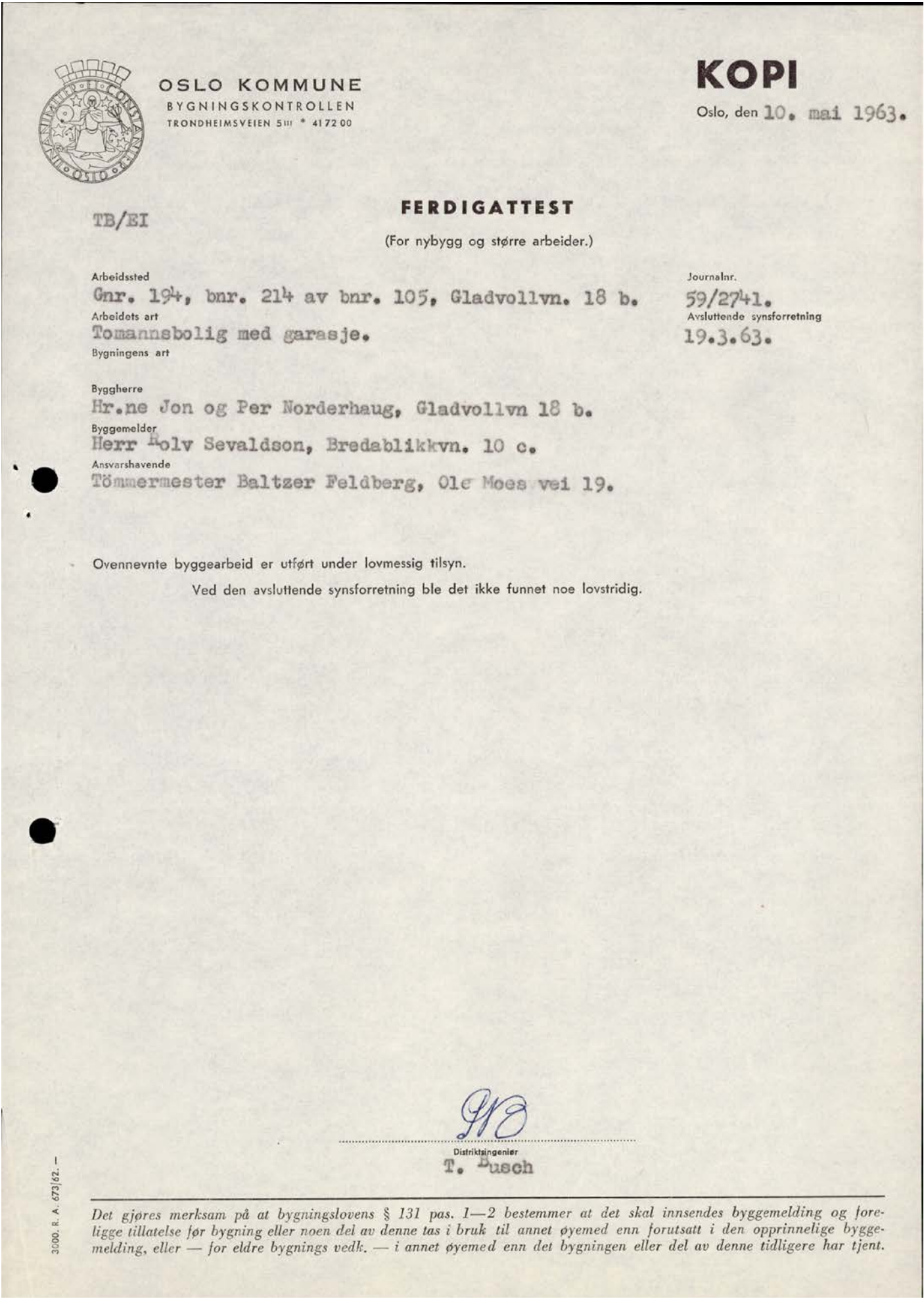
Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-194/900	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 20 024,95
Eiendomsadresse:	Gladvollveien 18G 1168 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 292,00
Fakturamottaker:	Bækken Hilde Kristin Gladvollveien 18 G 1168 OSLO		
Eiernavn:	Bækken Hilde Kristin	Totalt	NOK 23 316,95
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	12 946,88
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	6 842,07
Eiendomsskatt	3 292,00
Totale avgifter	23 316,95

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

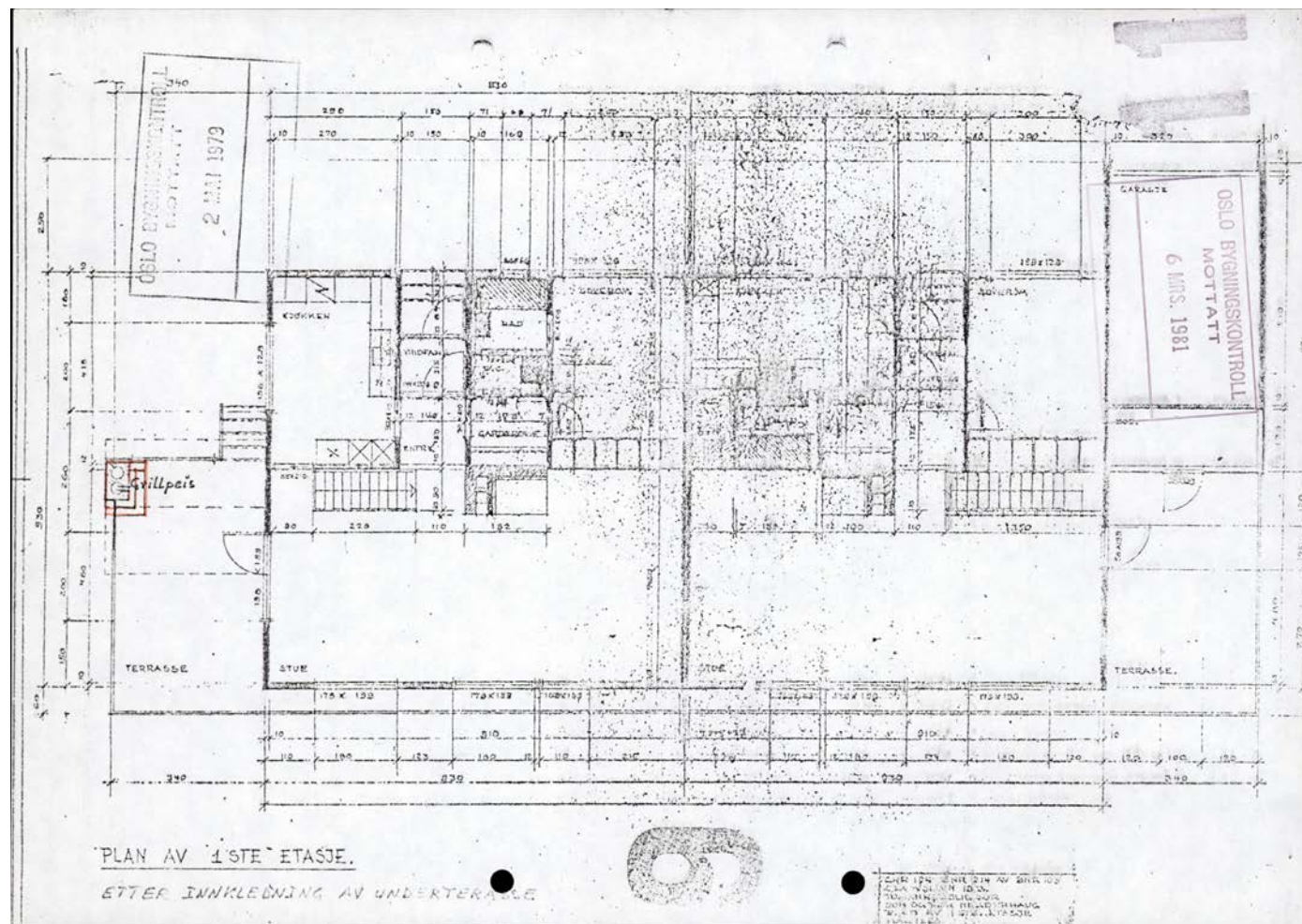


97

1

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

X B. York B. Long



Mellom
f.nr. 230643 101235
Lise Karlsen og Ludvig Karlsen
- hjemmelsinnehavere gnr. 194 bnr. 214 i Oslo kommune

og

Per-Ole Norderhaug, f.nr. 280262
- hjemmelsinnehaver av gnr. 194 bnr. 900 i Oslo kommune

er det i dag inngått følgende

AVTALE:

1. Innehaverne av gnr. 194 bnr. 900 og senere utskilte parseller skal ha bruksrett til kjørbare adkomstveier (4 m bred) over gnr. 194 bnr. 214 langs denne eiendoms grense i syd, og over eiendommen som vist med gul farge på kartet inntatt på denne avtales bakside.
2. Innehavere av gnr. 194 bnr. 900 og senere utskilte parseller skal ha rett til nødvendig vann- og avløpsanlegg over gnr. 194 bnr. 214 langs denne eiendoms grense i syd, og over eiendommen som vist med gul farge på kart inntatt på denne avtalens bakside, samt rett til adkomst for reparasjoner og vedlikehold.
3. Avtalepartene er enige i at bygge- og deleforbudet som hviler på gnr. 194 bnr. 214 og bnr. 900 bør slettes, og skal sammen rette en henvendelse til innehaverne av gnr. 194 bnr. 105 med forslag om at servitutten fjernes.

Avtalepartene er innforstått med at det deretter vil bli skilt ut parseller fra eiendommene for bygging av boliger, og aksepterer dette under forutsetning av at bygningene som oppføres ikke er til unødig sjenanse for den annen part og omgivelsene for øvrig.

4. Denne avtalen foreligger i 2 - to - liklydende eksemplarer - ett til hver av partene. Avtalen skal tinglyses på eiendommenes blad i grunnboken.

Oslo, 07.05.....1997

Hjemmelsinnehavere
gnr. 194 bnr. 214:

Lise Karlsen
Lise Karlsen
Ludvig Karlsen
Ludvig Karlsen

Hjemmelsinnehaver
gnr. 194 bnr. 900:

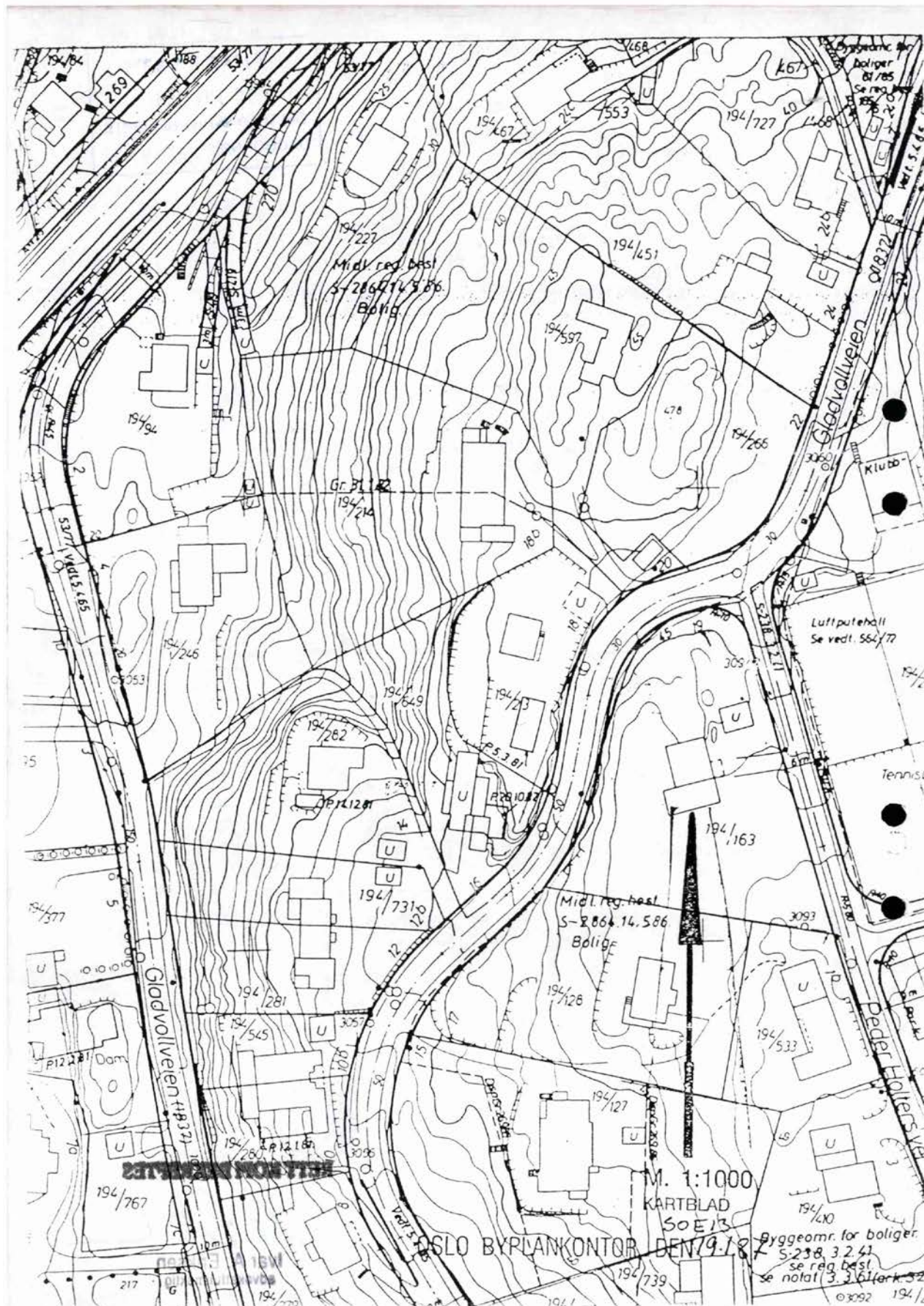
Per-Ole Norderhaug
Per-Ole Norderhaug



Doknr. 42031 Tinglyst: 10.07.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPPI BEKREFTES

Ivar A. Eriksen
Ivar A. Eriksen
advokatfullmektig



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN			
M	29 MAI 2001		
SAKSNR	199908772-2		
AVD	SBH	AHR	MERKN
10		523	

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31567
- 8 JUN 2001
OSLO SKIETESBETE
OG BYSKRIVEREMBETE
Saksnr.: 199908772

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 194/900 og 194/950

1. **ATKOMSTVEI:**
Gnr. 194 bnr. 950 skal ha bruksrett til kjørbær atkomstvei (2 meter bred) over gnr. 194 bnr. 900 som vist med gul farge på kartbilaget.
2. **AVSTAND FRA GRENSE:**
Bebyggelsen på gnr. 194 bnr. 950 kan plasseres inntil 2 meter fra grensen på gnr. 194 bnr. 900.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen

Gårdsnummer	Bruksnummer
194	900

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

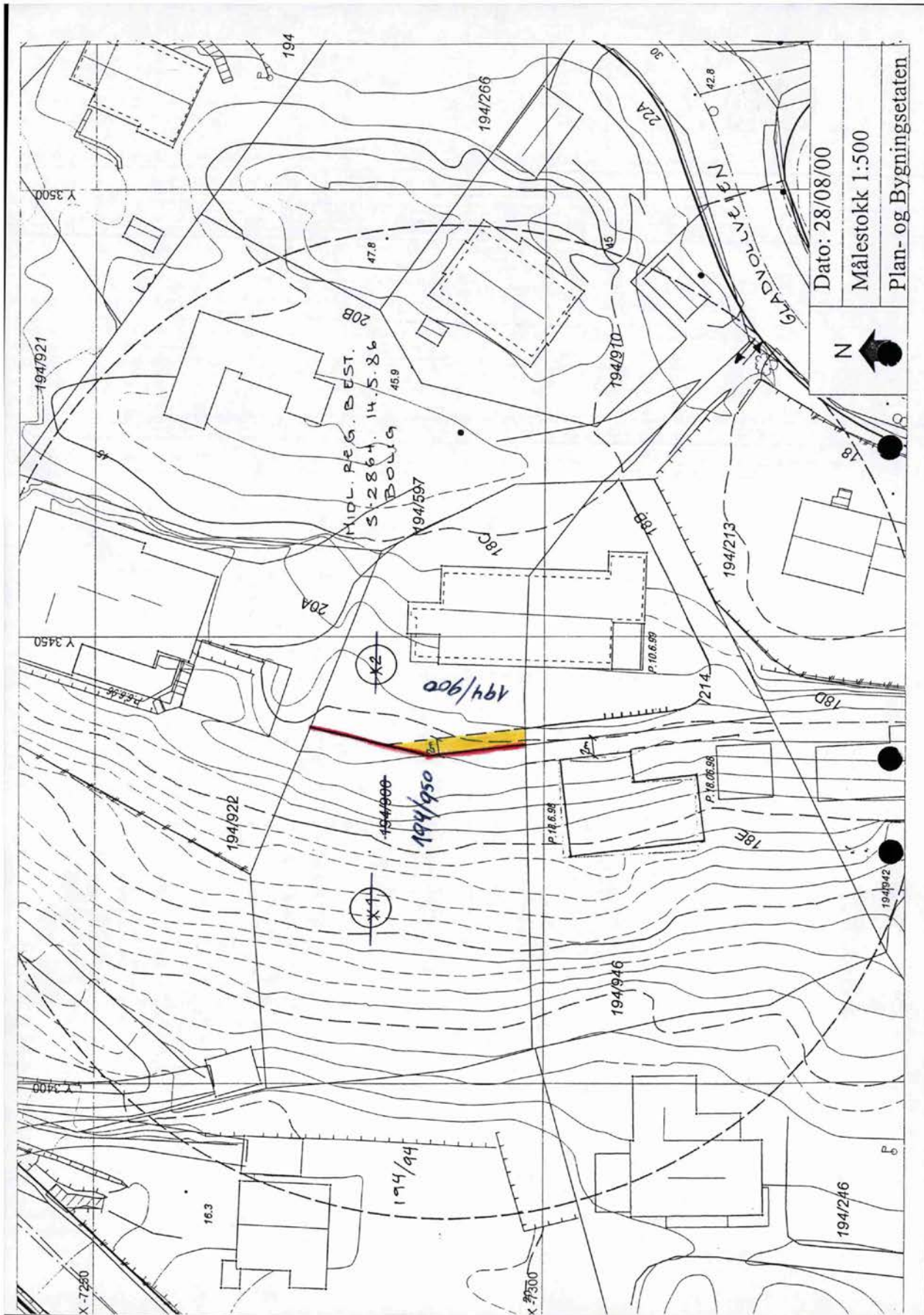
For eiendommen
194/900:

Oslo 14/5/01 Per-Ole Norderhaug 280262-
Sted Dato Per-Ole Norderhaug Fødselsnummer
Hjemmelshaver



Doknr: 31567 Tinglyst: 08.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst



MÅLEBREV

Gårdsnummer: 194 Bruksnummer: 950 Saksnr. : 199908772
Målebrev nr. : 2001/331

Representasjonspunkt - Oslo koordinatsystem :
X = -7283 Y = 3419 Z = 32

Areal:
1077.0 m²

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 194 Bruksnummer: 900

Dato for forretningen:
14. mai 2001

Rekvirent :
Statsaut. eiendomsmegler Ulla Johnsen

Bestyrer :
Stig Holm

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling øst, seksjon måle og dele, 5. juni 2001.

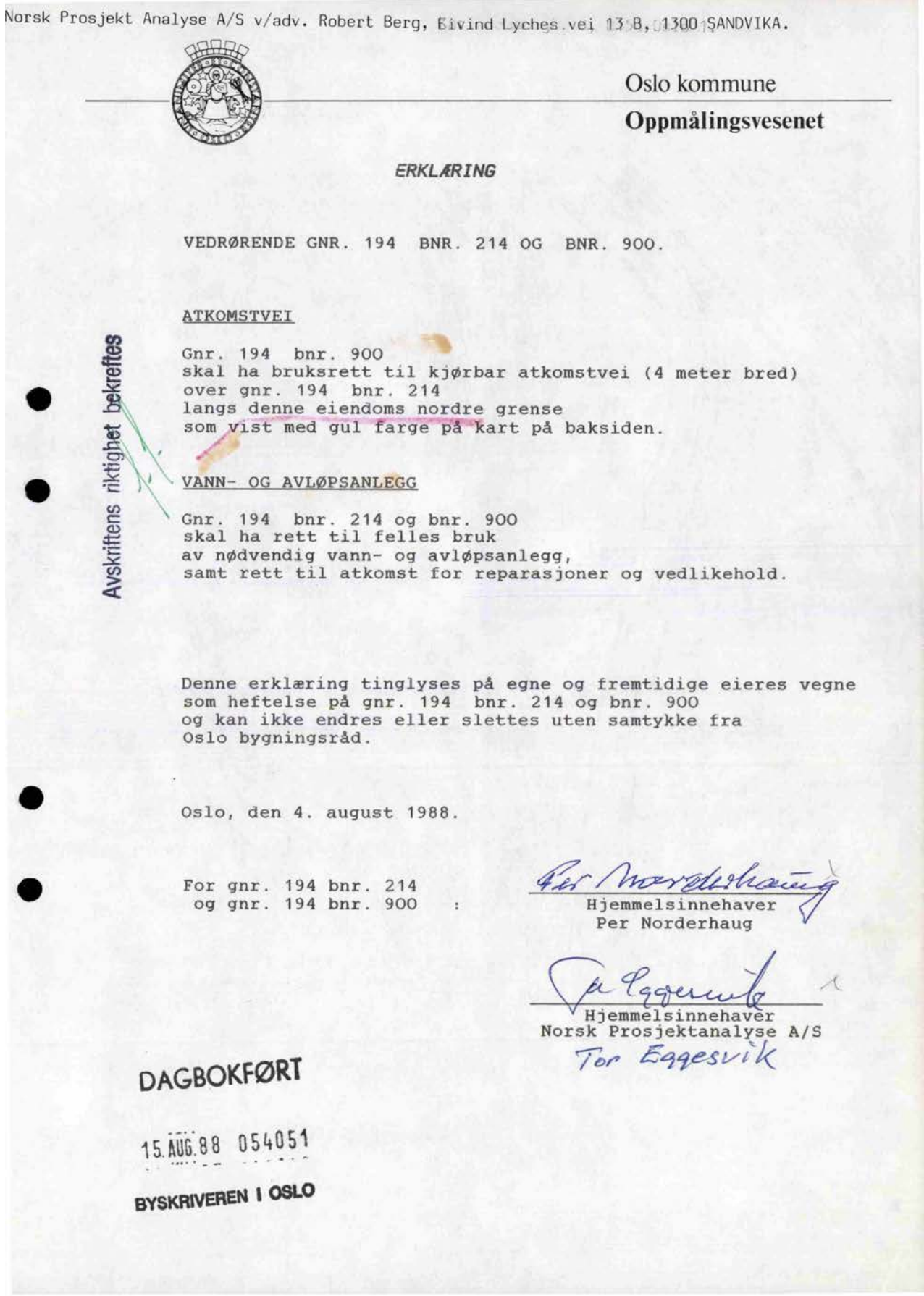
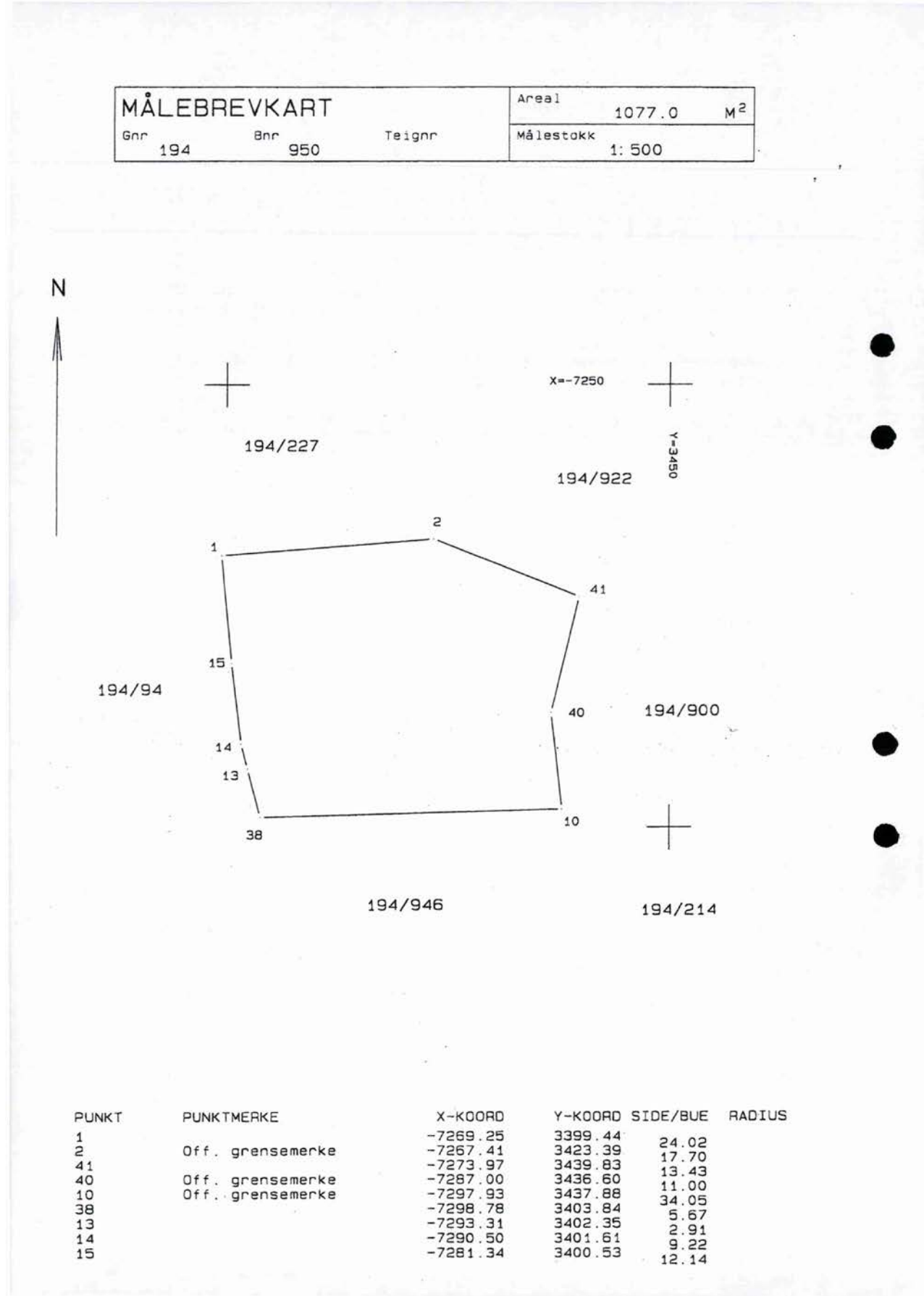
Berit Danielsen
Berit Danielsen
Seksjonsleder

Stig Holm
Stig Holm
Saksbehandler



Doknr: 31563 Tinglyst 08.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM
Gnr. 194 bnr. 900

Avskriftens riktighet bekreftes

M.jnr. 214 - 1987.

Ved kart og delingsforretning den 3. august 1988
er parsell
av registernr.: gnr. 194 bnr. 214
gitt registernr.: gnr. 194 bnr. 900
Arealet er ca. 1630 kvadratmeter.

Delingsforretningen er rekvirert av Rolf Norderhaug.

Delingen er godkjent den 6. august 1987
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen, den 4. august 1988.

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen
overingeniør

Dagbokføring og tinglysing:

DAGBOKFØRT
15.AUG.88 054050
BYSKRIVEREN I OSLO



KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

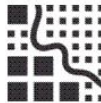


Vår ref (Saksnr):

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 900

Plan- og bygningsetaten

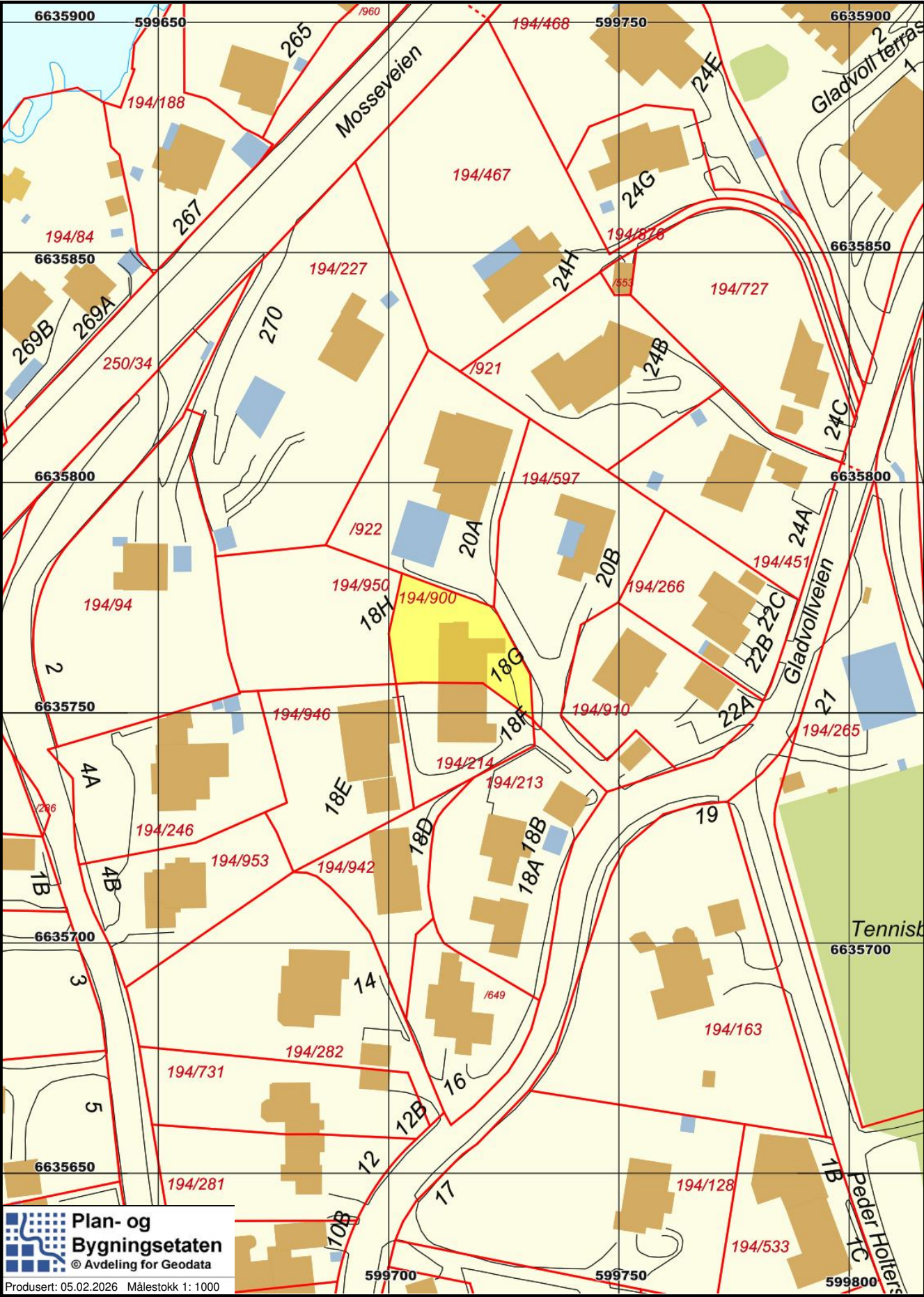
Kristin Tveit
Enhetsleder

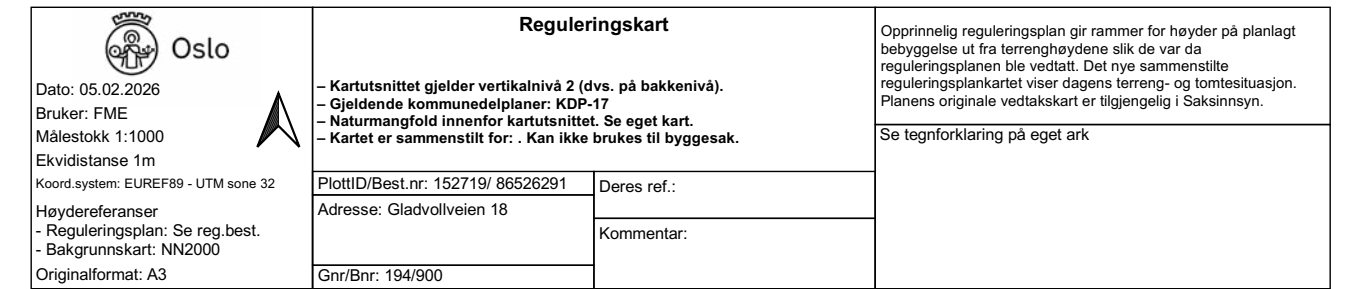


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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





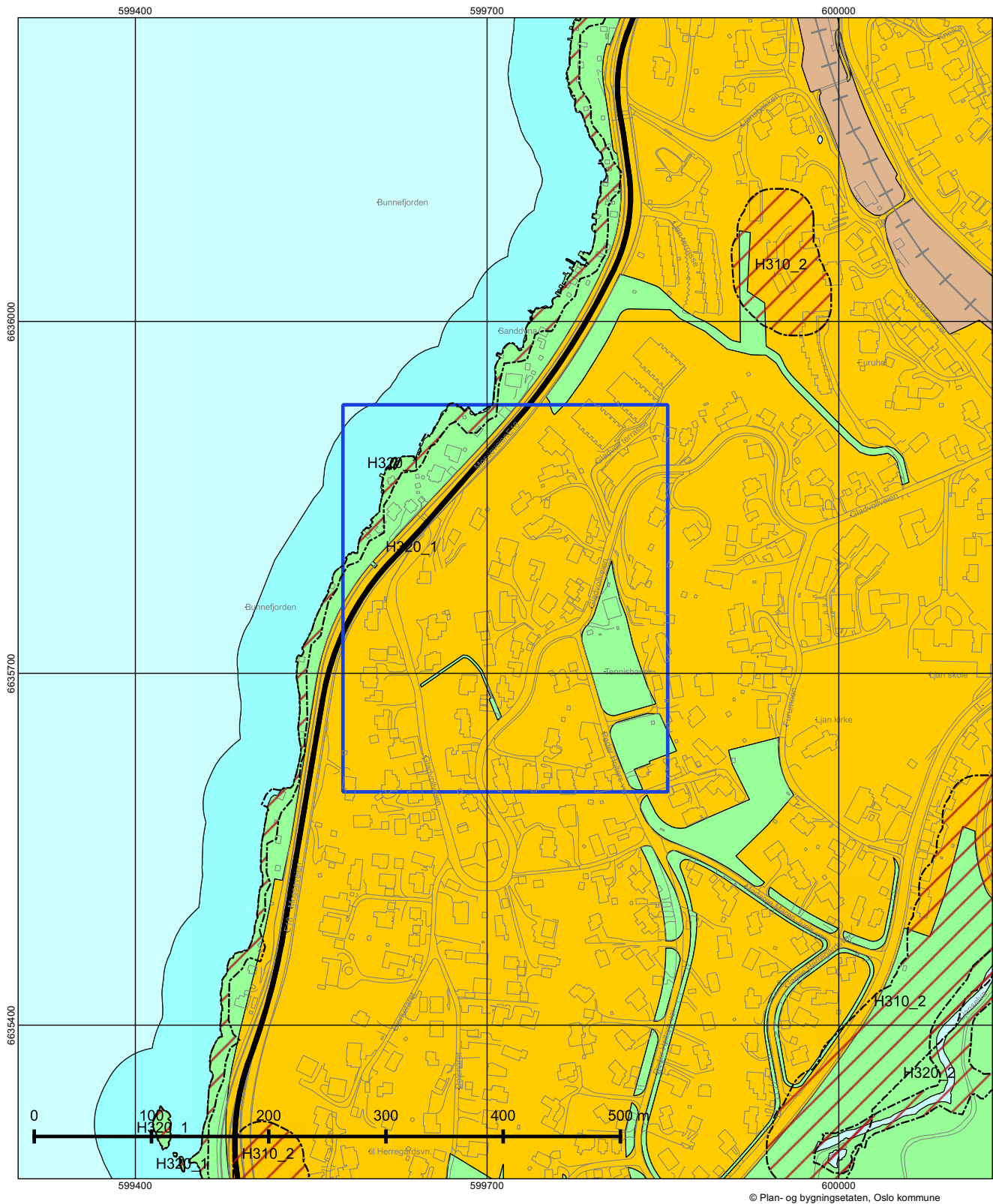
40 -	Friområde/park
41 -	Turvei/skiløype
42 -	Idretts-/sportsanlegg
70 -	Felles avkjørsel
72 -	Felles lekeareal
110 -	Bolig m.tilh. anlegg
310 -	Offentlig kjørebane/veigrunn
311 -	Annet veiareal
317 -	Offentlig gang-/sykkelvei

———— RbBevaringGrense

_____ 70 - Felles avkjørsel
 _____ 311 - Annet veiareal
 _____ 312 - Fortau
 _____ 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 325 - Veigrunn i tunnel
 - - - - - 913 - Formålvavgrensning
 _____ 930 - Reguleringslinje
 _____ Formålgrense

— Foreløpig plan
- - - Plangrense (gammel lov)

— Byggegrense
- - - - - Beregnet senterlinje veg
———— Bygningens avgrensing i beb. plan
/————/ Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oсло

Dato: 05.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152719/86526291
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

— + —

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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

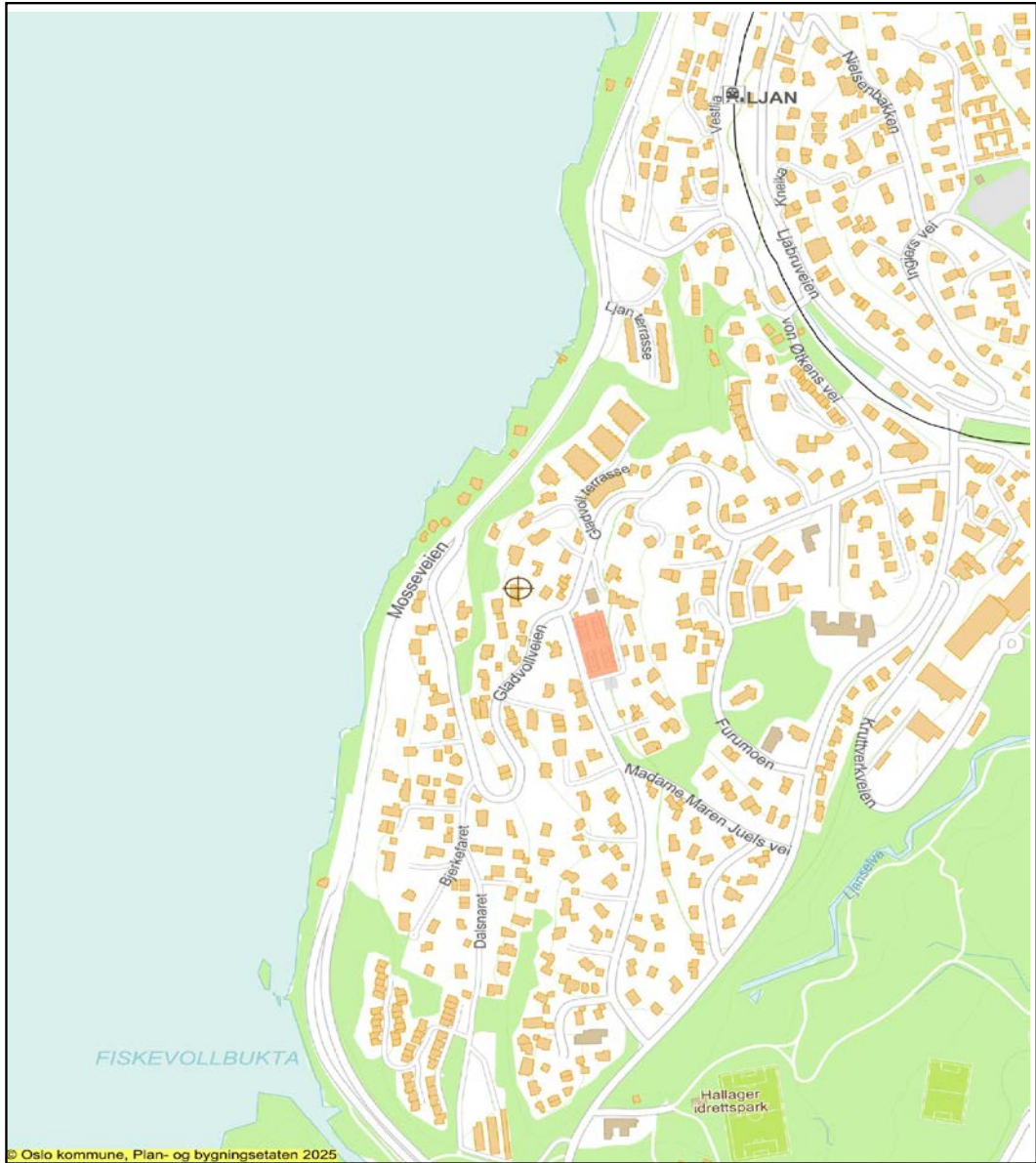
Oversiktskart

Adr.: Gladvollveien 18 G

Gnr bnr : 194 / 900

Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): Ljan



Dato: 05.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane

T-bane

Markagrense

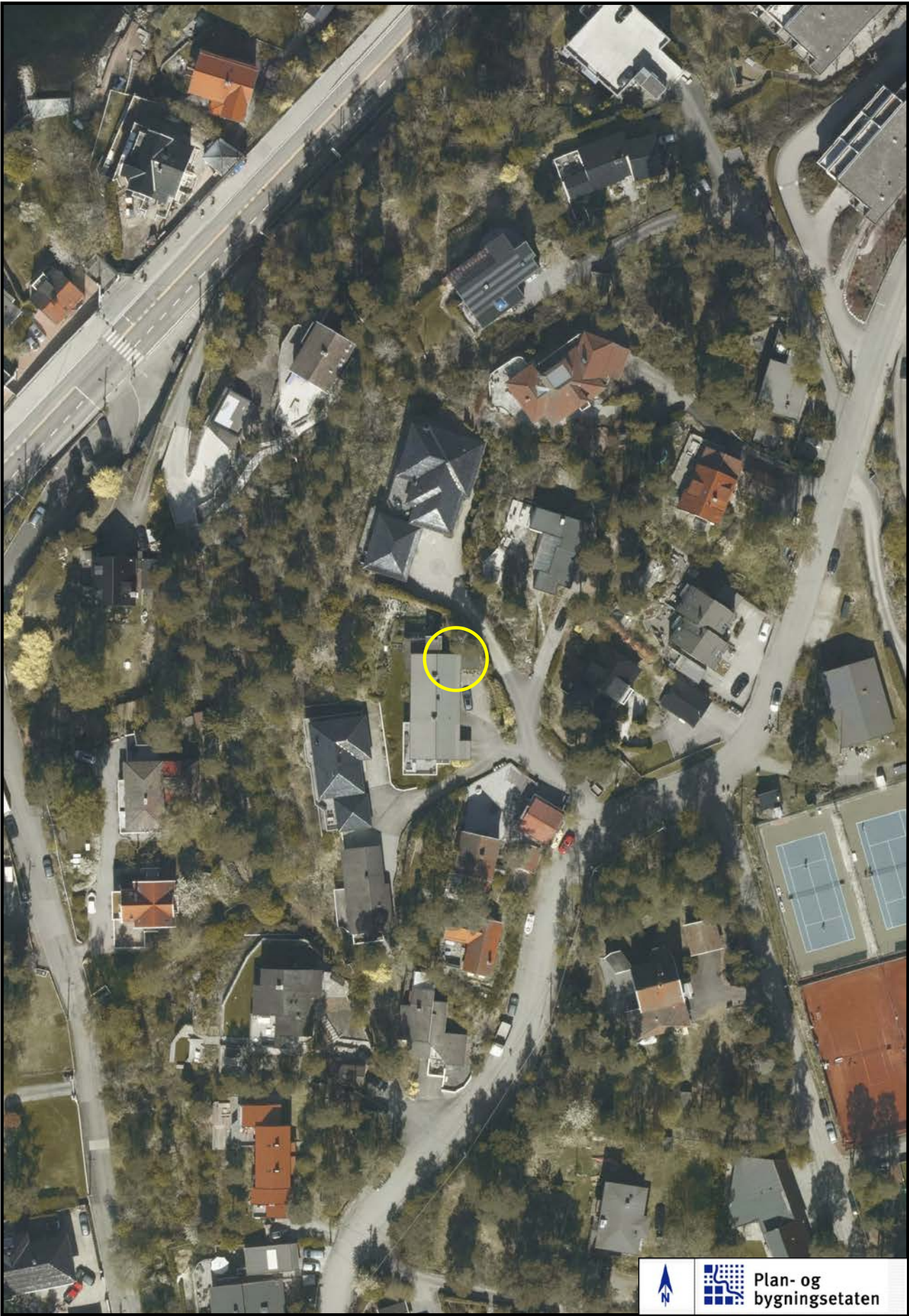
Vei

Bolig

Andre bygg

Off. friområde

Adresse/eiendom



Gladvollveien 18 G

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.02.2026



Gladvollveien 18G, 1168 OSLO



Adresse Gladvollveien 18G, 1168 OSLO	
Dato for energimerking 01.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264800
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80453892
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 900
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 132,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 253,59 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 253,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 35 988 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gladvollveien 18G, 1168 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Gladvollveien 18G - Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Ljansbakken Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.5 km
	Ljan stasjon Linje L2	15 min 1.2 km
	Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.3 km
	Mortensrud Linje 2, 3	9 min 4.2 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.4 km

Skoler

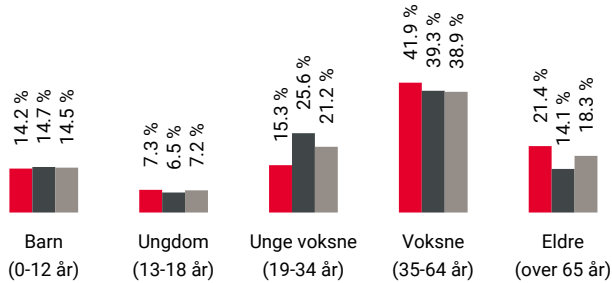
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	7 min 4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	10 min 6.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km
Store Ljan barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Ljan PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Joker Holmlia PostNord, søndagsåpent	22 min 1.8 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 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Gateparkering

Lett 91/100

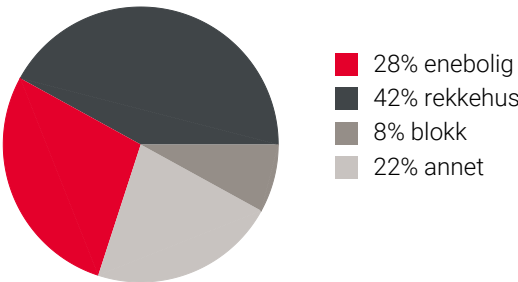
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

 Ljan Tennisklubb	4 min 
Tennis	0.2 km
 Ljan skole	10 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
 Fresh Fitness Hauketo	25 min 
 Holmlia Bad	6 min 

Boligmasse



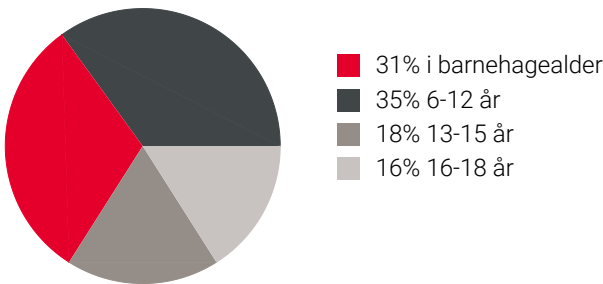
«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båt plass»

Sitat fra en lokalkjent

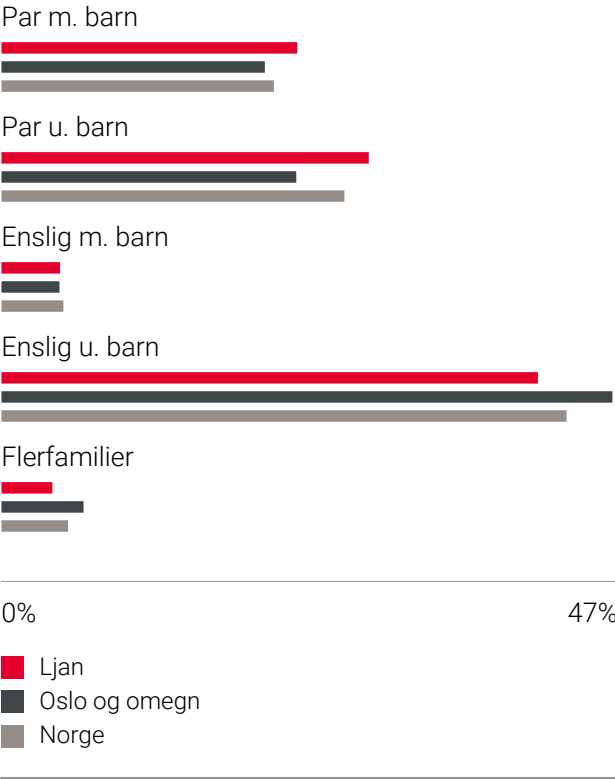
Varer/Tjenester

 Holmlia Kjøpesenter	6 min 
 Vitusapotek Hauketo	25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gladvollveien 18G
1168 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Jøran Sørheim

Telefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre