

The image shows a white, two-story house with a red-tiled roof. The house has a balcony on the second floor with a white railing and two flower boxes containing pink flowers. The roof has a chimney and a dormer window. The house is surrounded by green trees and bushes. In the foreground, there is a trampoline and a chain-link fence. The sky is clear and blue.

aktiv.

Steinhammergeien 10F, 1177 OSLO

**Selveierleilighet over 2 plan med
svært god og familievennelig
beliggenhet**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 750 000,-
Omkostn.: Kr 220 100,-
Total ink omk.: Kr 8 970 100,-
Selger: Arild Jensen
Trude Eline Flatebø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 114/119 kvm
Tomtstr.: 1085 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 799
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1009250021

Selveierleilighet over 2 plan med svært god og beliggenhet

Velkommen til Steinhammerveien 10F!

Stor og fin selveierleilighet over 2 plan attraktivt beliggende på Holtet/ Nordstrand. Her er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig transport og servicetilbud. Samtidig befinner man seg i et rolig og barnevennlig boligområde. Boligen hadde opprinnelig 5 soverom, og dersom man ønsker kan man dele stuen og det store soverommet oppe, slik at man får 5 soverom igjen.

- 3 soverom med mulighet for 5
- Vestvendt balkong
- Barnevennlig
- Fjordgløtt
- Felleskostnad kr. 3 900,- pr. mnd.
- Sentral beliggenhet
- Nærhet til offentlig transport
- Gangavstand til skoler



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Energiattest	105
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 69 m² Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom

3. etasje

BRA-i: 45 m² Gang m/trapp, Bad, Loftstue, Soverom, Uinnredet loftsrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og fasade i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1085 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

Beliggenhet

Beliggende på Holtet i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Kort vei til Sæther torg og Lambertseter senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Ekebergsletta og Brannfjell med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Bunnefjorden med badestrender som Katten, Nordstrand Bad og Hvervenbukta ligger også i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Bygningen er oppført i 1993.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.05.2025 av Rana Taksering AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Loft: Gang m/trapp, Bad, Loftstue, Soverom, Uinnredet loftsrom

2. etg: Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom

1. etg: Bod

Standard

Innvendig

Gulvflatene består av parkettgulv og belegg. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte veggflater og plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

Våtrom

Bad 2. etg: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Bad loft: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning og speilskap.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Tekniske installasjoner

Varmtvannsbereder på 194 l som er plassert på badet på loftet. Spalteventiler i vinduene. Inntakskabel i luftstrekk. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner, samt varmekabler på baderommene. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen. Stuen har peis, men den er ikke funksjonstestet senere tid og flammen er lagt på elektronisk. Det mangler også gnistfanger.

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:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer og dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted - Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell - Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell - Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Det er gjennomført en If Boligsjekk i sameiet. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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. Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger i utgangspunktet ikke, men dette kan diskuteres.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass på sameiets tomt. Vedr. lader for el-bil opplyser selger om følgende: To enheter er koblet til. 10f kan koble til, men må legge egen ledning fra egen enhet.

Sameiet har en gjesteparkering til høyre for sine biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP6113686.1.3

Diverse

Selger informerer følgende om sameiet:

Snømåking: Vi betaler en sum hver vinter for snømåking. I 2024 var kostet dette: kr 27357. Delt på 4 enheter i sameiet samt 2 enheter i nabohuset som bruker vår vei. Ca. 4559,- pr. enhet.

Felles: Felles bod, trampoline i hagen, sykkelparkering, gjesteparkering og liten hage ned på siden av Nordsiden. I tillegg post og asfaltert sted med søppelkasser.

Sameietmøter: Vi har to møter i året. Der møtes alle fire enheter. Gjennomgang av økonomi og saker. Vi ser på året som har godt og bestemmer hva som må gjøres i felleskap fremover. Det har vært samme styreleder og regnskapsfører i alle år vi har bodd i sameiet. I tillegg bestemmer vi tid for dugnader. Dette har vi to ganger i året. En på høsten og en på våren. Det siste året har vi asfaltert veien inn til eiendommen og parkeringsplass. Huset er malt for to år siden. Hekk og området rundt postkasse og søppelkasser er asfaltert og har fått en flott granitt innramming. I tillegg er det satt opp felles bod.

Finansiering/betaling for utført arbeid er gjort gjennom egne innbetalinger, oppspart husleie og en sjelden gang ved låneopptak. Sameiet har et lån:

Gjeldsbrevlån bm: 1636.75.00224

Bevilget lånebeløp: kr 223 000,-

Saldo per 23.05.25: kr 157 486,- (les: kr 39 372,- per boligenhet)

Rentesats: 8,55 % p.a.

Innfrielsesdato: 01.08.2028

Fellesutgifter i sameiet er 3 900 kr mnd. Betales til sameiets konto. Penger går til oppgraderinger av hus og hage. Samt en liten sum til styret og andre fellesutgifter.

Vedlagt salgsoppgaven ligger regnskap og budsjett m.m. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette før budgivning.

I følge tidligere eier er ikke taket som er bygget over terrassen blitt godkjent hos Plan & Bygg. Etter søk på P&B saksinnsyn har megler funnet en sak fra august 2004 som heter "Tak over veranda". Det foreligger ingen dokumenter tilgjengelig og korrespondansen som er registrert er: Gjenpart av nabovarsel, melding om tiltak og til slutt "Retur av ikke godtatt melding". Da sameiet søkte og fikk godkjent innsetting av takvinduer i 2014/2015 er fasadetegningene uten tak over terrassen, noe som er med å bekrefte det tidligere eier informerte om at taket over terrassen ikke er godkjent. Dette betyr at man i ytterste konsekvens risikerer pålegg om å rive taket.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peisovn i stue (denne er ikke funksjonstestet senere tid, mangler gnistfanger og ilden på bildet er kun lagt på digitalt, se tilstandsrapport), elektriske panelovner, samt varmekabler på baderommene.

Info strømforbruk

Eier opplyser om strømforbruk i 2024: 13 830 kWh.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 750 000

Formuesverdi primær

Kr 2 131 513

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 526 051

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 799, seksjonsnummer 4 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:

301/157/799/4:

06.07.1995 - Dokumentnr: 36162 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:157 Bnr:2 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:157 Bnr:2 Snr:2

Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan -og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:157 Bnr:799

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 88125 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 88125 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.05.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

218 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

220 100 (Omkostninger totalt)
236 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
238 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 970 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 986 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 988 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 220 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Eivind Braastad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no

Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

23.05.2025



















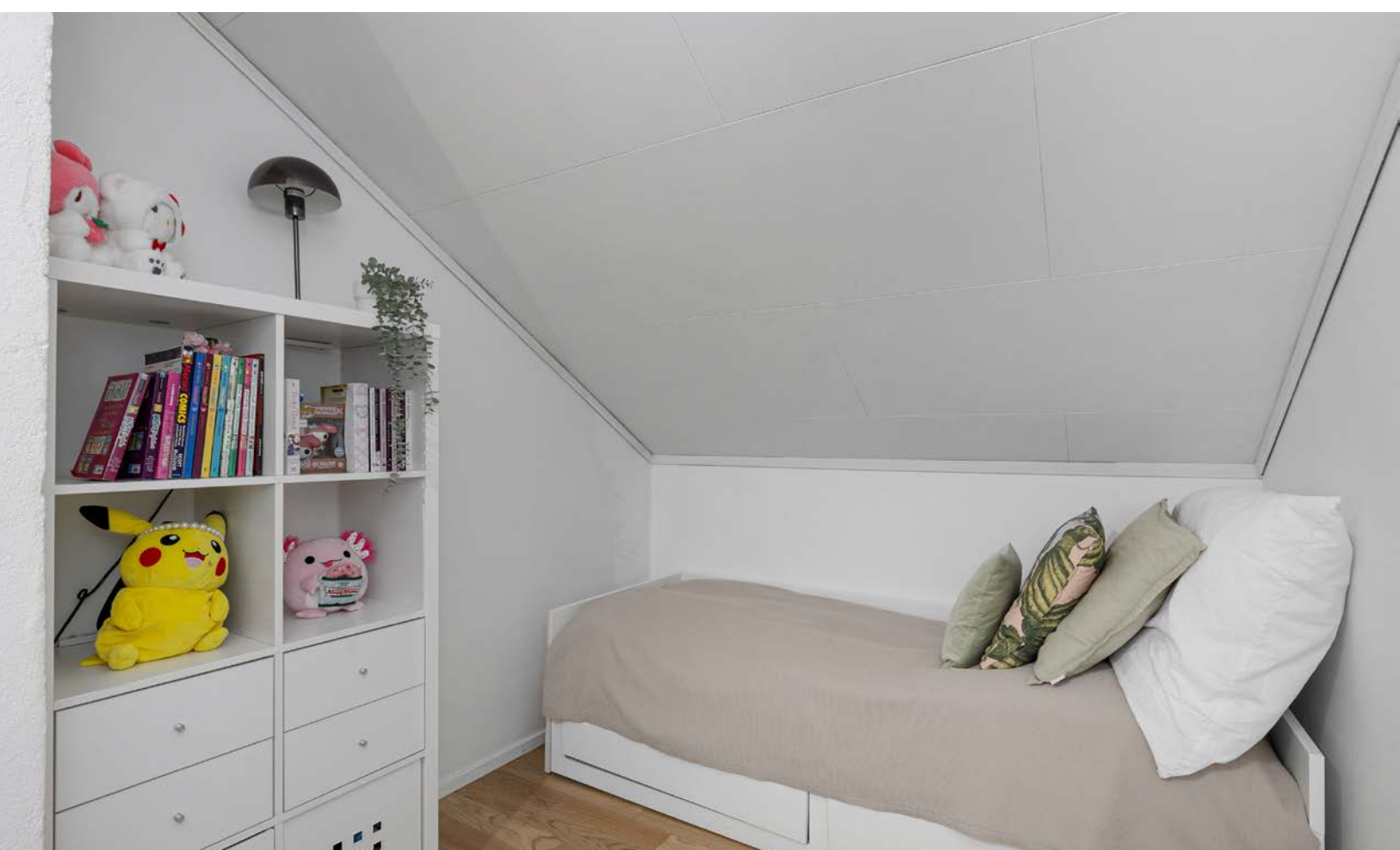


















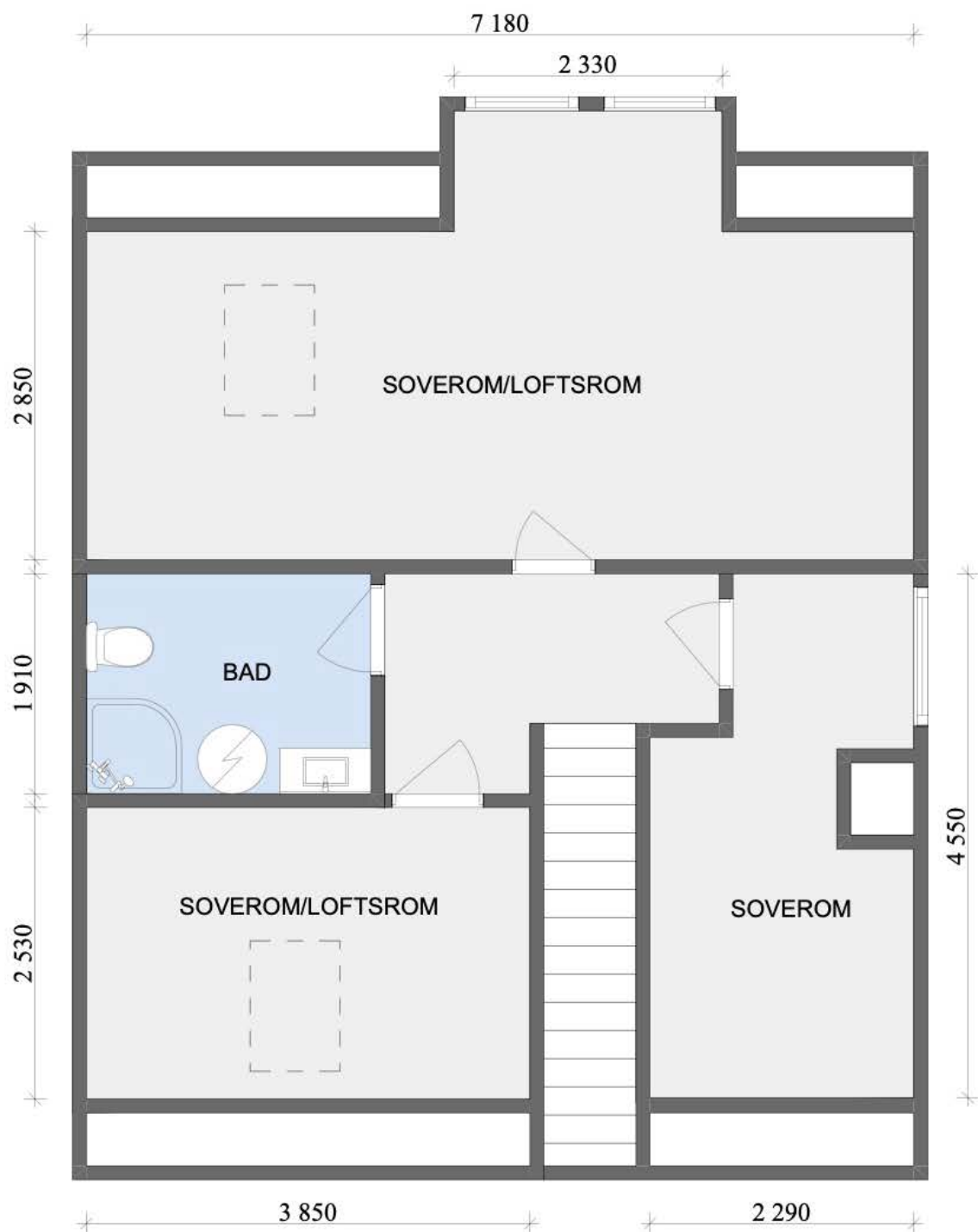














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Steinhammerveien 10 F, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 799, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 18.05.2025

Rapportdato: 18.05.2025

Oppdragsnr.: 18818-2014

Referansenummer: ZQ5134

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

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

2025:

- Skrudd fast dørhåndtak i boligen, og kjøpt noen nye og byttet ut.
- Fjerne gammel ringeklokke som ikke fungerte og erstattet med ny.
- Utbedring av lyd i sikringsskap. Sett over alle stikkontakter slik at de sitter godt i vegg. Byttet et støpsel i stue slik at alle ble samme type.
- Ny bryter til taklampe
- Pusset og malt vinduskarmen på stue.
- Bytta lufteluke på vegg inne på stuen
- Pakning på kran som drypte på kjøkken er byttet.
- Byttet rullgardiner på soverom nede og et av soverommene oppe + Kafègardin på kjøkken
- Stue vegger er sparklet og malt
- Gang vegger er sparklet og malt
- Soverom nede er sparklet og malt
- Trapp er malt
- Vegg under trapp er tatt bort
- Dører nede i gang er malt
- Golvplank ute på balkong er malt og blomster satt ut

2023:

- Bygningen ble malt utvendig
- Samsung kombiskap (kjøleskap med fryser)
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Komfyr
- Ny felles utebod

2020:

- Ny lagt asfalt, kantstein, bedd med hekk, dedikert sted for post og søppel med gjerde

2019:

- Bosch oppvaskmaskin

2018:

- Nye dusjkabinett i begge våtrom
- Varmtvannsbereder ble skiftet ut. Tilkobling/opplegg vvb ny kurs 2X15 A / 30 ma

2016:

- Nye wc i begge våtrom
- Markiser på stua (lite vindu og stort stuevindu)

2014:

- Montering av to takvinduer"

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer, takvinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Hvit glatt ytterdør. Delvis overbygget terrasse på ca. 19 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest. Utvendig bod på ca. 5 kvm. Forstøtningsmur i naturstein. Utvendige trapper i tre. Utvendige arealer er blant annet opparbeidet med asfalterte arealer, gressplen, beplantning, trær og med fjell i dagen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og beleg. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte veggflater og plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning og speilskap. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Varmtvannsbereder på 194 l som er plassert på badet på loftet. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Inntakskabel i lufttrekk. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner, samt varmekabler på baderommene. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Steinhammerveien 10 ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Steinhammerveien 10 D-G. Sameiet består av fire seksjoner. Tomten er på 1084.6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 157-799. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og fasade i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

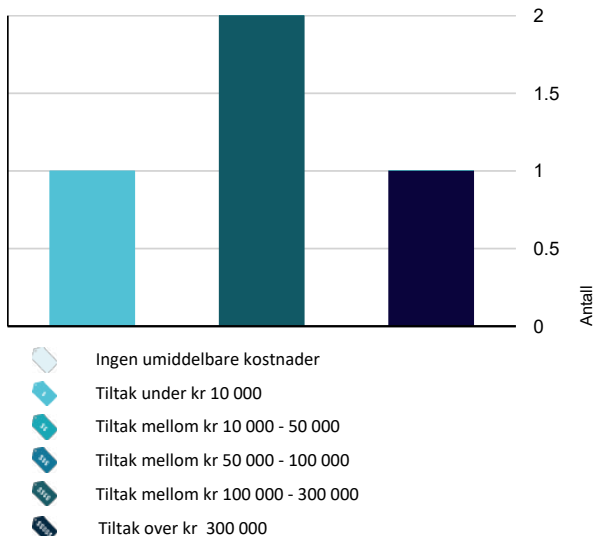
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra
Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Vurdering av avvik:

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

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

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerning av mose anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Værslitte renner, beslag og nedløp med avflassing. Taknedløp med korte utkast som fører til fuktbelastning mot ringmuren. Det ble registrert et felt med misfarging på gesimskasse bak takrenne på bygnings vestsiden.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nedløpsrørene anbefales ledes vekk fra bygningen. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og

Tilstandsrapport

utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord med enkelte dype spikerhull. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer er påregnelig, og overflatebehandling av dype spikerhull er påregnelig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Hvit glatt ytterdør fra byggeperioden.

Takvinduer av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverk. Det ble registrert enkelte trege vinduer.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskifting av vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse på ca. 19 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:

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

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

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

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

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

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, trepanel og stolper som er værslitte. Vinduene er vanskelig å lukke igjen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.



TG 2 Utvendige forhold

Utvendige trapper i tre. Utvendig bod på ca. 5 kvm. Forstøtningsmur i naturstein. Utvendige arealer er blant annet opparbeidet med asfalterte arealer, gressplen, beplantning, trær og med fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt utvendig trapp og svalgang med skjevheter. Forstøtningsmur med skjevheter som ble tatt brøytebil ifølge opplysninger gitt av eier. Bod: Kledningsbord på nedre rekke i hjørnet med råte. Boden var helt full og dette medførte begrensninger for takstmannen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og belegg. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte veggflater og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje/slitasje og med knirk. Fuktskjolder/svelling på parkettgulv i gang på loftet og på gulv i uinnredet loftsrom. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen, undertegnede kan ikke garantere mot skjulte skader. Uinnredet loftsrom. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Loft. etasje:

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeperioden. Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det ble registrert manglende ildfast plate på gulvet under/goran feieluke og peis. Tilstands 3 er angitt grunnet manglende ildfast plate på gulvet under/foran peis.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted. Det må monteres ildfast plate foran feieluke og peis.

Kostnadsestimatet gjelder kun for ildfast plate på gulvet under/foran peis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Malt tretrapp fra byggeperioden med enkelte sår og med knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

1 TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører fra byggeperioden med enkelte sår. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

LOFT > BAD

1 TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning og speilskap. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Eldre bad fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med motfall mot sluk. Himling med misfarging. Innredning med svelling. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene ved dusjkabinett og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skapinnredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med motfall mot sluk. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene ved dusjkabinett og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, ett overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med slitasje, fuktskjolder, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Eldre ventilator. Gulvflater med fuktskjolder. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/utbedring av kjøkkenet må påregnes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 fra 2018 som er plassert på badet på loftet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Inntakskabel i luftstrekk. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på baderommene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er fra byggeperioden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle. Ringmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Ringmur med riss- og sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	
2. etasje	69			69	19
1. etasje		5		5	
SUM	114	5			19
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Bad, Loftstue, Soverom, Uinnredet loftsrom		
2. etasje	Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 56 kvm, og med en takhøyde som varierer fra ca. 2,27 - 2,36 M.
Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,38 - 2,4 M.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og fasade i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate: Loftstue har et gulvareal på ca. 23 kvm med dagslysflate på ca. 1,9 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet. Soverom på loft har et gulvareal på ca. 11 kvm med dagslysflate på ca. 0,9 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.
Montering av brannstige på loftet anbefales for etablering av fornuftig rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Arild Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	799		4	1084.6 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Steinhammerveien 10 F

Hjemmelshaver

Jensen Arild, Flatebø Trude Eline

Kommentar

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Holtet i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Kort vei til Sæther torg og Lambertseter senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Ekebergsletta og Brannfjell med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Bunnefjorden med badestrender som Katten, Nordstrand Bad og Hvervenbukta ligger også i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Steinhammerveien 10 ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Steinhammerveien 10 D-G. Sameiet består av fire seksjoner. Tomten er på 1084.6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 157-799. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 01.04.2025.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	
2	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ5134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trude Eline Flatebø	Arild Jensen
Gateadresse	
Steinhammerveien 10F	
Poststed	Postnr
OSLO	1177
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalensr.	SP6113686.1.3

Document reference: 1009250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring av innkjøring og parkeringsplass som omfatter drenering, asfaltering samt mur/steinlegging. Hovedformål redusere risiko for skader av bygningsmasse ved mye nedbør.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Første etasje har hatt litt innsig av vann. Ikke denne leiligheten.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ildsteder er kontrollert tidligere av fagmann. Glassplate under ildsted er knust og må byttes.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre er observert tidvis, men enkeltindivider.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lyd som ble utbedret.

Arbeid utført av

Ei Kraft elektro AS

Filer

[Skjerm bilde 2025-04-01 kl. 20.20.55.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var støy i sikringsboks som ble utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2023 Hele huset ble malt 2014 Ble det satt inn to tak vinduer. Soverom og bod (Sollie Johansen AS)
Arbeid utført av	Sollid Johansen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Endelig godkjenning av tak på terrasse vest foreligger ikke ifølge tidligere eier.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Endelig godkjenning av tak på terrasse vest foreligger ikke ifølge tidligere eier.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Ny forsikringsleverandør og tilbud om bygningssjekk. Risiko for vanninntrengning (carport) Ikke vår enhet, men sameiet. (enhet i 1. etasje)
Fellesutgifter 2025 – forslag om økning fra 3650 til 3900. Godkjent, gjeldende fra 1.april 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Flatebø	bf18bccbd8a82743d1c6db1b e71aee3e3a177ffd	01.04.2025 18:42:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Jensen	f73723c51d4df3702e9bbdfc 5445ccc711d90b2b	01.04.2025 18:44:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250021

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

REGNSKAP - SAMEIET STEINHAMMERVEIEN 10, 2024

Saldo konto pr 01.01	21 734,77
TOTALE INNTEKTER	219 046,00
TOTALE UTGIFTER	-190 948,64
RESULTAT	28097,36
Saldo konto pr 31.12	49832,13

Inntekter

Husleie	174 625,00
Innskudd snømåking	27357
Innskudd maling 2023	10 000
Innskudd bortkjøring av snø	7064

Totale inntekter	219 046,00
Diff	0,00

Utgifter

Forsikring	24 504,00
Kommunale utgifter	52 019,00
Snørydding	27 357,40
Låneutgifter	56 486,00
Styrehonorar	4 000,00
Bortkjøring av snø	10 600,00
Medlemskontingenter	2 139,00
Maling av bod	2 003,00
Andre utgifter	6 308,00
Utelamper	5 442,00
Kontokostnader	89,50

Totale utgifter	190 947,90
Diff	-0,74

BUDSJETT 2025 - SAMEIET STEINHAMMERVEIEN 10

Inngående balanse 01.01.25	49832
INNTEKTER	
Leieinntekter:	177 600
Rente-/kapitalinntekter	500
SUM INNTEKTER	178100
UTGIFTER:	
Husforsikringer	28 000
Kommunale utgifter	54 000
Styrehonorarer	4 000
Andre vedlikeholdsutgifter	10 000
Gebyr/kapitalutgifter	1 500
Låneutgifter	58 000
SUM UTGIFTER	155 500
Økning kontantbeholdning	22600
SUM kontantbeholdning per 31.12.25	72432

Husleieinntekter 2024

Husleie	Mnd	Husleie	Totalt	Diff	Komm
Hans Petter		13	3685	47905	
Silje		13	3300	42900	
Trude		12	3685	44220	
Lasse				39600	-3300

Totalt husleieinntekter **174625**

10G mangler innskudd knyttet til bortkjøring av snø på kr 1766,-.

Husleieinntekter 10F

Grammeltvedt Advokatfirma AS	10000
Grammeltvedt Advokatfirma AS	3300
Grammeltvedt Advokatfirma AS	13200
Grammeltvedt Advokatfirma AS	3300
Odd Lasse Sunde	9800 i tillegg 10 000 innbetalt for maling 2023. Total innbetal
	39600

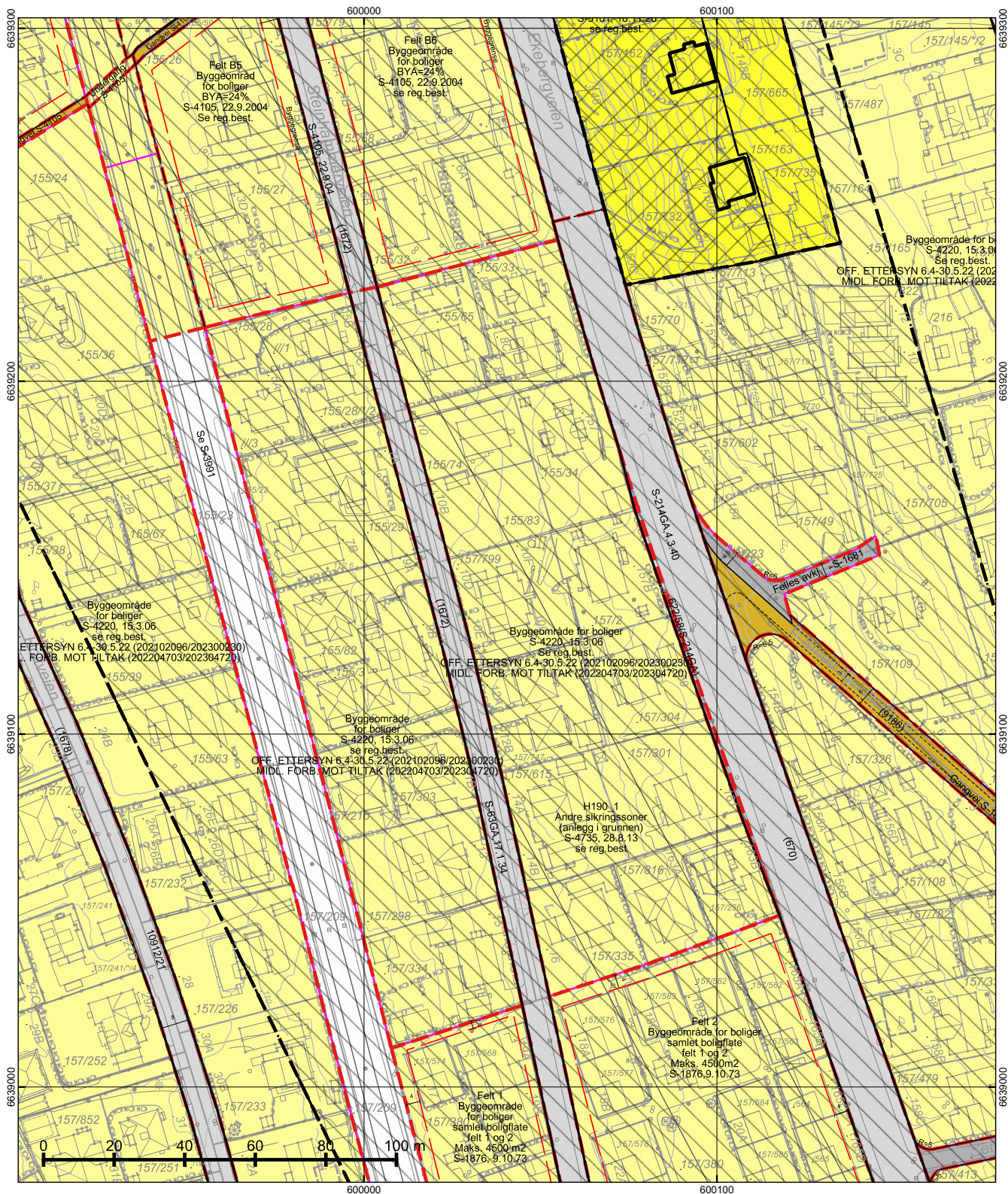
Husleieinntekter 2025

Husleie	Mnd	Husleie	Totalt
Hans Petter	12	3900	46800
Silje	12	3500	42000
Trude	12	3900	46800
XX	12	3500	42000
			177600

Forslag om økning av fellesutgiftene

3685	6 %	221,1	3906,1
3300	6 %	198	3498

ling på kr 19800,-.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

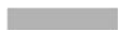
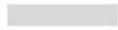
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 142460/ 86511324	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: STEINHAMMERVEIEN 10F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/799	

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

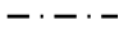
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

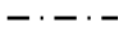
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

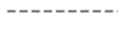
	1110 - Boligbebyggelse
	2021 - Trase for jernbane

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

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

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad
STEINHAMMERVEIEN 10F

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511324
8499904

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 799

Vi viser til bestilling av 20250506 for STEINHAMMERVEIEN 10F.

GNR. 157 BNR. 799

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1995.

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

1085 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



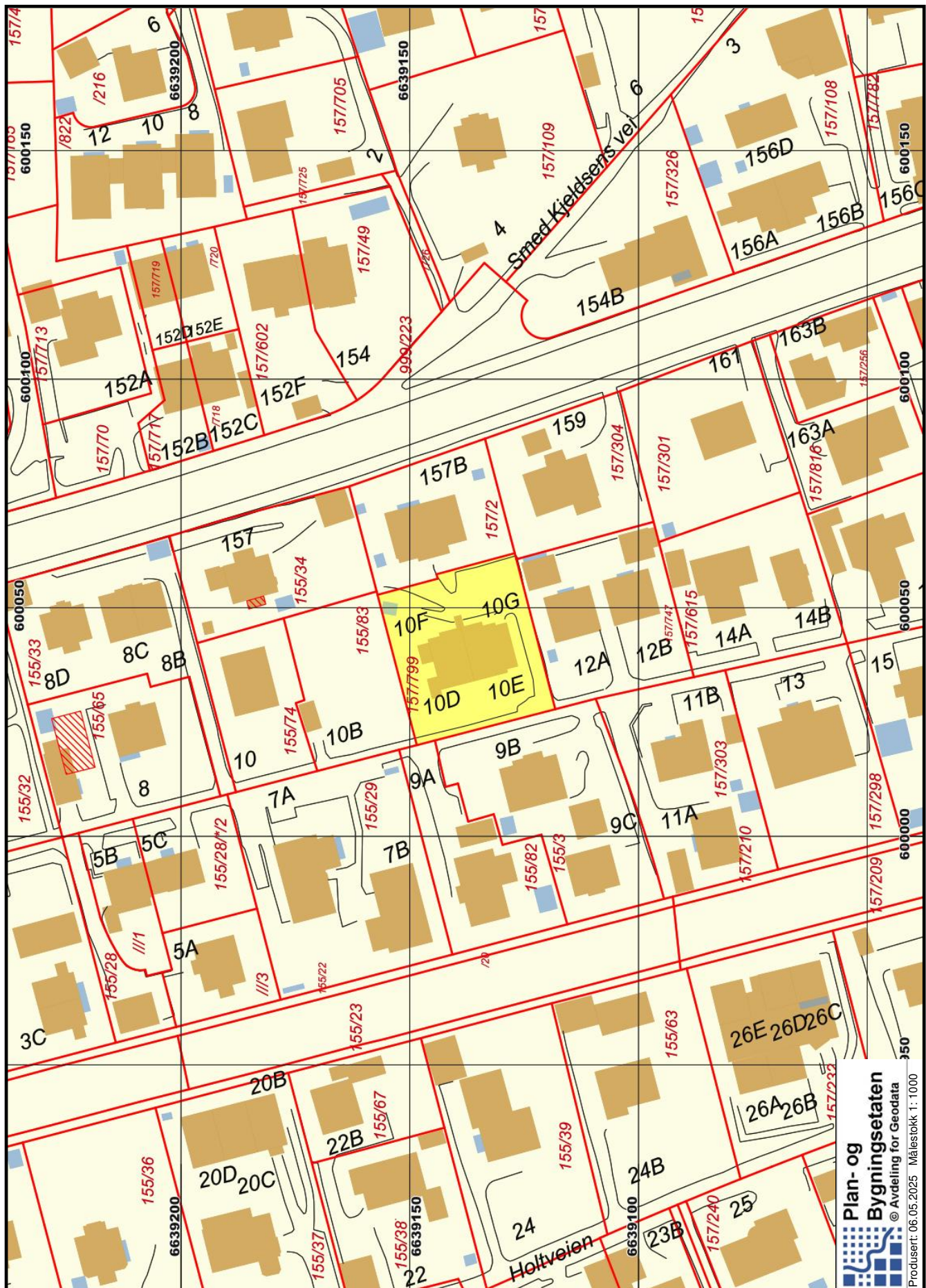
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201410745-5 Saksbeh: Tommy Monge Dato: 26.01.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: STEINHAMMERVEIEN 10 F-G Eiendom: 157/799/0/0
10E

Tiltakshaver: HANS PETTER NYGÅRD Adresse: STEINHAMMERVEIEN 10 G, 1177
OSLO

Søker: FERDIGATTEST BYGGESAK AS Adresse: Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - STEINHAMMERVEIEN 10 F-G

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad mottatt 16.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410745			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	500	30.06.2015	4/7
Plan loft	100	12.01.2015	4/8
Fasade mot vest	101	12.01.2015	4/9
Fasade mot øst	102	12.01.2015	4/10

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

HANS PETTER NYGÅRD, STEINHAMMERVEIEN 10 G, 1177 OSLO, hans-petter.nygard@accenture.com



Oslo kommune



Evensen, Ragnar a/s
Tollbugata 25

0106 OSLO

Thorvik Stein
0/0 Ragnar Evensen A/S

0106 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
930005686

Journr.
94/42250

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
26. juli 1994

Arbeidssted : 157/0002 Stenhammerveien 10.D,E,F,G.
Byggherre : Evensen, Ragnar a/s, Tollbugata 25, 0106 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG, BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

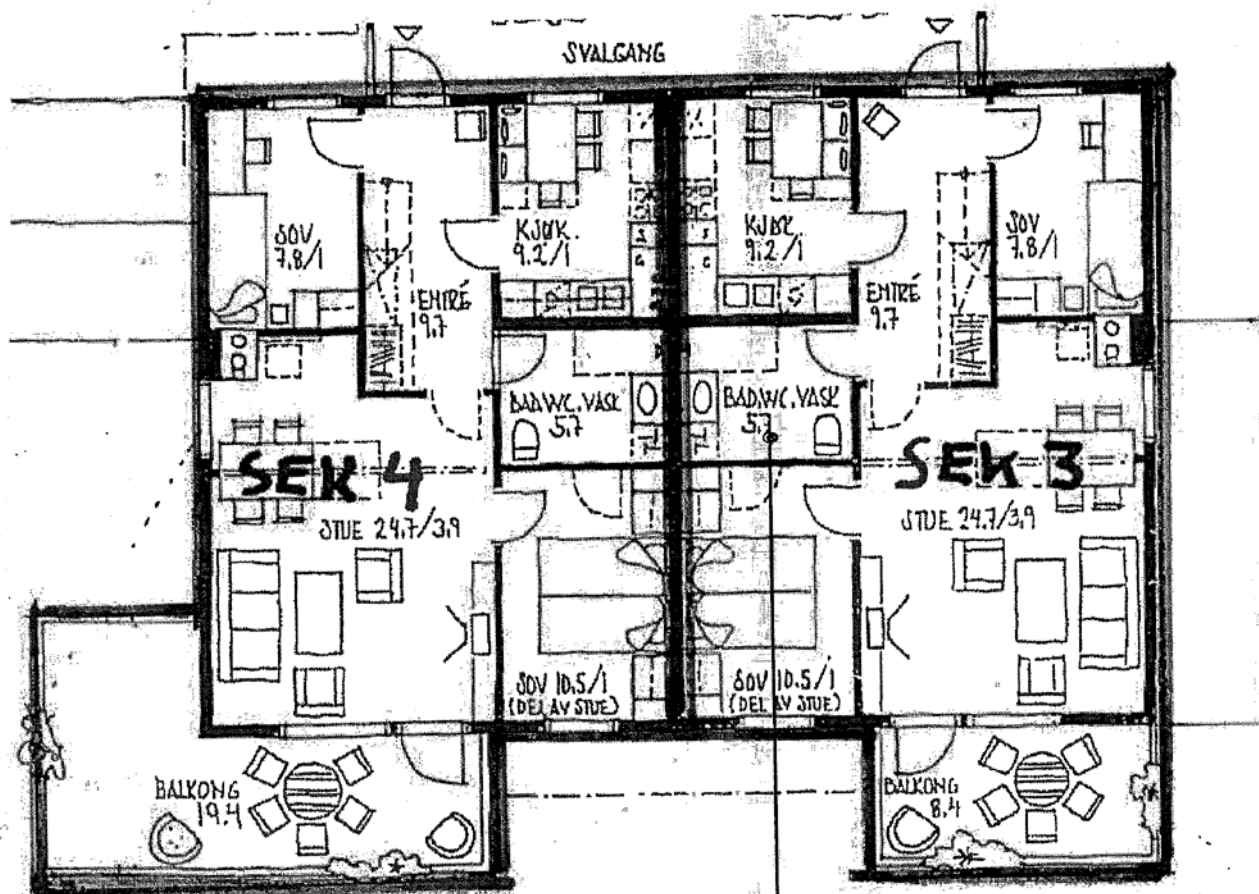
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

E.O.Caspersen
Fung.Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

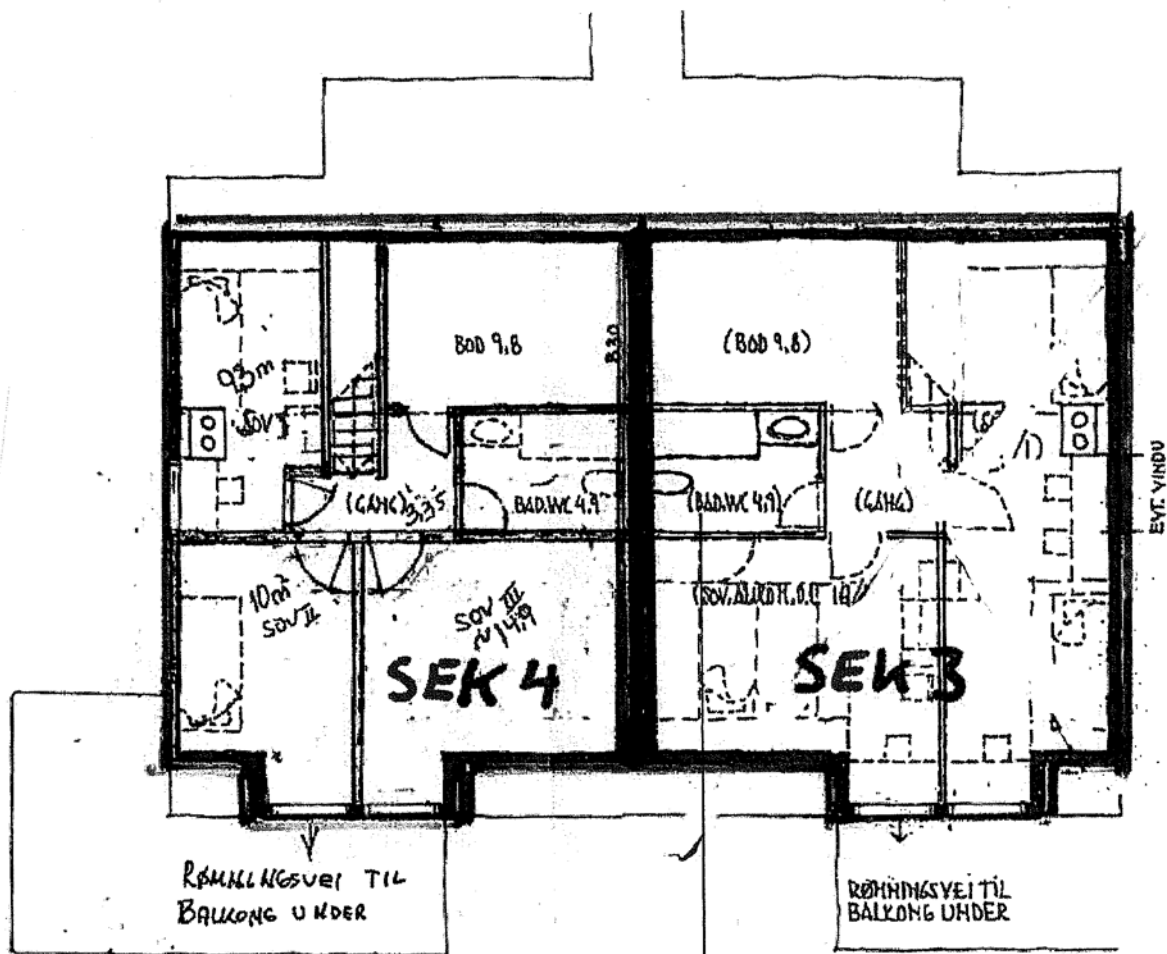


LEILIGHET A2 - 3 ROMS + UINHREDET LOFT (4 ROMS INKL. INNR. LOFT) BDA = 69 M²

LEILIGHET C2 - 3 ROMS + UINHREDET LOFT

OMSKØTTE
BAD

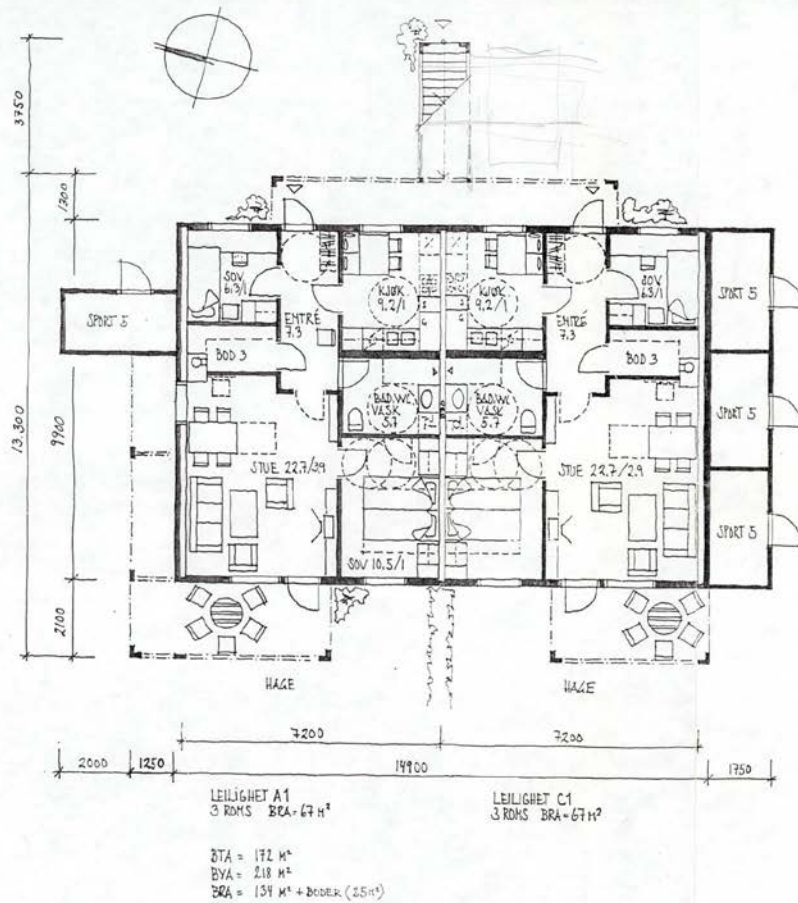
PROSJEKTNAMN	
REHABILITERING BAD	
STEINHAMMERVEIEN 10 G	
1177 OSLO	
GNR/BNR 157/799	
TEKNISSKISSE	
ETT-TRINNS-SØKNAD	
TEKNISSKISSEHOLD	
PLAN 1. ETASJE	
DATE	MALESTOKK
05.11.10	1:100
REV.	REV. GJØR
REV.	REV. GJØR
UTTAKSHAND	
Hans Petter Nygård	
STEINHAMMERVEIEN 10 G 1177 OSLO	
PROSJEKTERENDE	
simtek vvs ltd	
STEINHAMMERVEIEN 39 B 0578 OSLO	



ØKSØKT
BAD

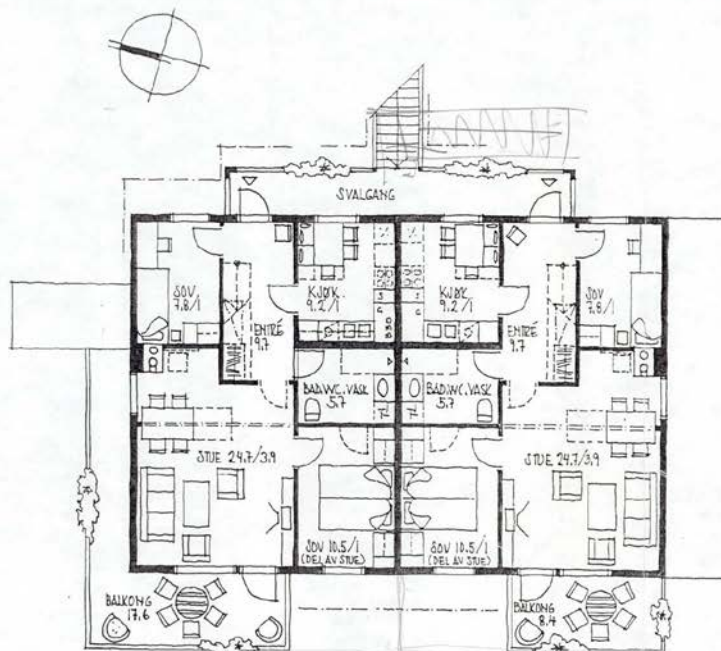
VINHREDET LOFT BRA = 52m²

PROSJEKTNAMN	
REHABILITERING BAD	
STEINHAMMERVEIEN 10 G	
1177 OSLO	
GNR/BNR 157/799	
TEKNISSKISSE	
ETT-TRINNS-SØKNAD	
TEKNISSKISSE	
PLAN 2. ETASJE	
DATE	MALESTOKK
05.11.10	1:100
NO	NO
NO	NO
NO	NO
TEKNISSKISSE	
Hans Petter Nygård	
STEINHAMMERVEIEN 10 G 1177 OSLO	
PROSJEKTERER	
simtek vvs ltd	
STEINHAMMERVEIEN 10 G 0678 OSLO	



MOTTATT
15. FEB. 93
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

RAGNAR EVENSEN A/S
EKEBERGVEIEN 157 B
Plan 1 etasje 1:100
25.8.92 / 10.2.93
ARK.KONTORET VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS



LEILIGHET A2 - 3 ROMS + UPPHREDET LOFT (4 ROMS INKL. INNR. LOFT) BTA = 69 m²

LEILIGHET C2 - 3 ROMS + UPPHREDET LOFT (4 ROMS INKL. INNR. LOFT) BTA = 69 m²

BTA = 150 m²
BFA = 138 m²

MOTTATT
15. FEB. 95
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

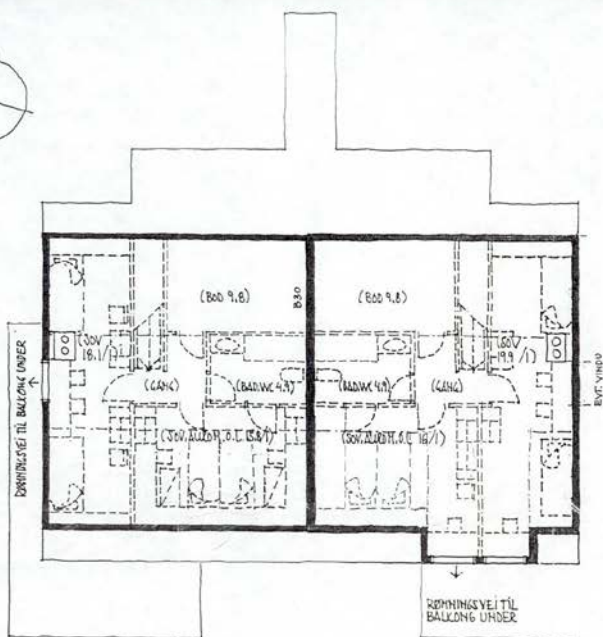
2

RAGNAR EVENSEN A/S

EKEBERGVEIEN 157 B

Plan 2 etasje 1:100
25.8.92/10.2.93

ARK. KONTOR ET VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS



VINNREDET LOFT BRA = 45 m²

$$\begin{aligned} \text{STA} &= 28 \text{ M}^2 \\ \text{BRA} &= 84 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

MOTTATT
15.FEB.93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

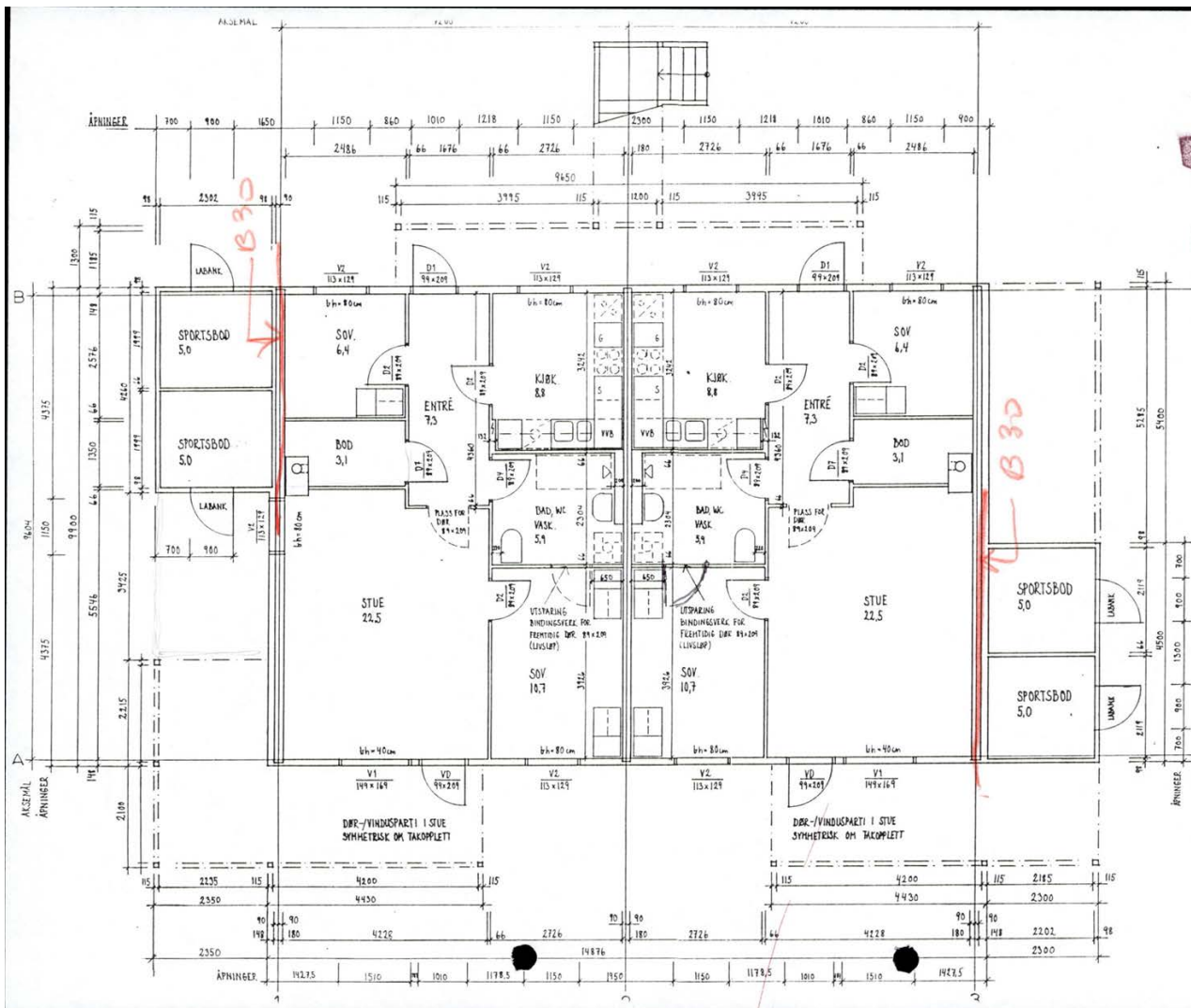
 RAGNAR EVENSEN AS

EKEBERGVEIEN 157 B

Plan loftsetasje 1:100

25.8.92; JENNET HUNNEWYDE, RUTET STADRA 2.10.92; 10.2.93

ARK.KONTORET VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS



NB! AREALER BINDINGSVERKSHÅL
DØR-/VINDUSPARTI I STUE
SYMMETRISK OM VINDUER I
TAKOPPLETT

NEDFOTO GRAFERT FRA 1:50

EKEBERGVEIEN 157 B

RAGNAR EVENSEN AS

PLAN 1. ETASJE

MÅL 1:100 TEGN

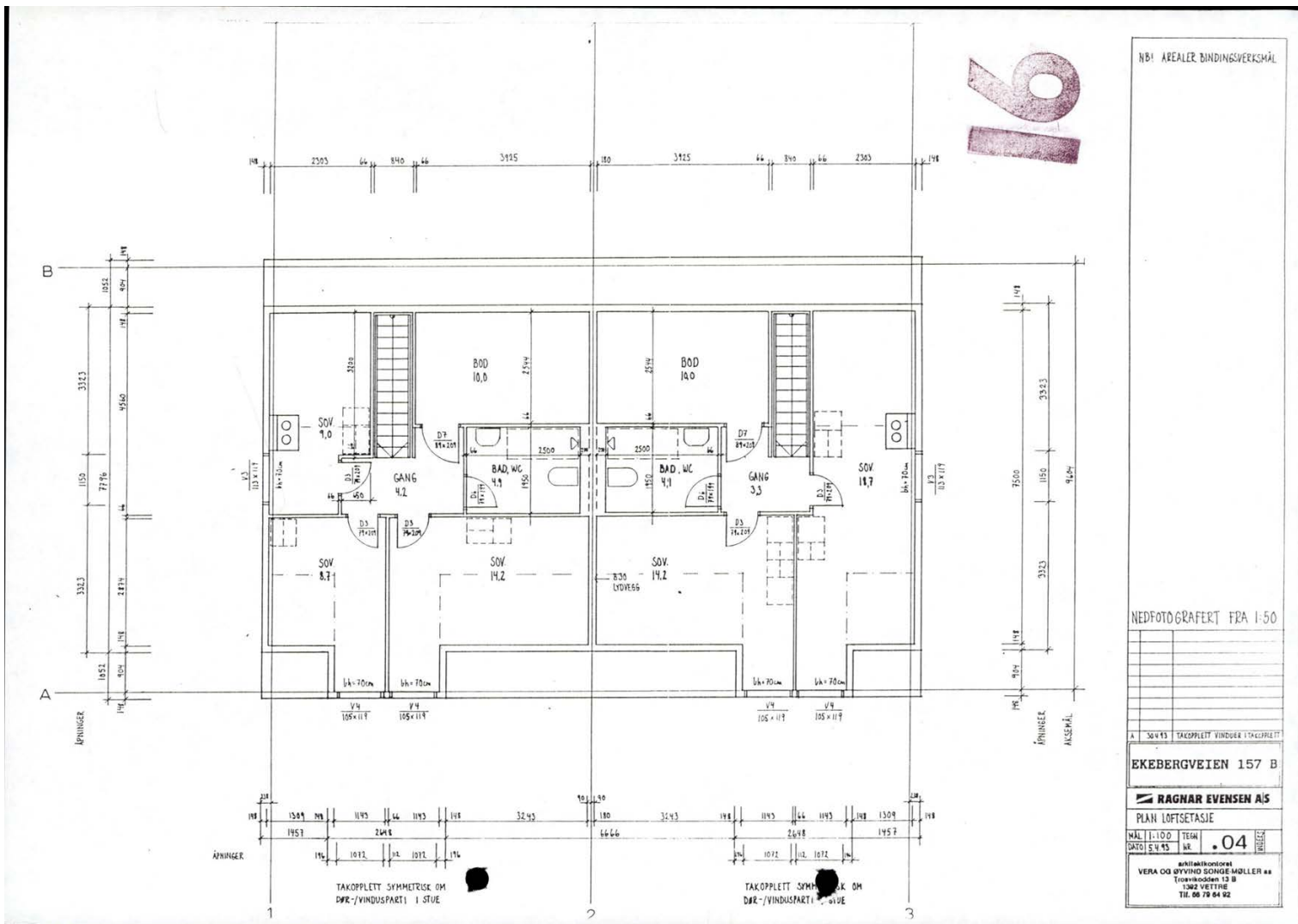
MAST 8/4/83 NR .02

VERA OG BYVIND SONGE MØLLER AS

Troavikodden 13 B

1202 VETTING

Tlf. 80 78 84 82





If Boligsjekk

– veien til en sikker og trygg bolig

Servicehefte for:
Steinhammerveien 10G



Nå også med tips om
svanemerkede produkter



If Boligsjekk

If Boligsjekk er serviceheftet til boligen din. Dette tilbudet er unikt for deg som If-kunde. Hvis du ikke har gjennomført Boligsjekken før, kan du bestille den når som helst – uten ekstra kostnad. Den er nemlig en del av husforsikringen din. Du kan gjennomføre If Boligsjekk hvert 4. år etter at du har tatt den første gang.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre boligsjekken. Basert på en fagmanns vurderinger får du informasjon om så å si hele boligens tilstand. Underveis i befaringen vil du få gode tips og råd om forebyggende vedlikehold og utbedringer av eventuelle mangler som er oppstått. Rådgivningen gis av nøytrale eksperter – i et enkelt språk, uten vanskelige faguttrykk.

Om boligsjekkrapporten

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Boligsjekken er laget på grunnlag av observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder på huset, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer, er lagt til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at hvis du får en vurdering i kategorien «Aktksomhet som kan kreve tiltak» er ikke dette alltid på grunn av skader eller feil, men også på grunn av at en bygnings-

del har nådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Hvis den har passert 50 % av anbefalt brukstid, vil det kanskje kunne være lurt å begynne å sette av litt penger til en oppgradering.

Nedenfor finner du noen ikoner som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, samt hva som anbefales at du utbedrer omgående

Bor du i et litt eldre hus, vil du naturlig nok oppleve noe slitasje som du ikke finner i nye hus. Det trenger ikke nødvendigvis være noe å uroe seg for, slitasje er helt naturlig. Dette framkommer gjerne i rapporten under kategorien «Aktksomhet som kan kreve tiltak». Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene du får i denne boligsjekken og at du lager en plan over framtidig vedlikehold. Boligsjekken er utført av en nøytral bygningseksperter, og vil ikke påvirke forsikringene dine på noe vis.

Boligsjekken er stikkordbasert og mye av innholdet og rådgivningen baseres også på samtaler med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig oversikt, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Det er derfor viktig at du – som eier av boligen – går runden sammen med bygningseksperter fra Anticimex.

Tidspunkt for ny boligsjekk: april 2029

Symbolforklaringer



Feilfri eller lett slitasje som ikke krever tiltak



Aktksomhet. Krever tiltak, men har oftest tid

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningsselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt.
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik.
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsatt for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist.



Utbedre så snart som mulig

Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.



Var ikke tilgjengelig for inspeksjon

Eksempelvis krypkjeller, loft uten tilkomst, avstengte rom, snø på yttertak og lignende. Gjelder det erfaringsmessige skadeutsatte steder, angis det spesielt.



Informasjon

Informasjon som er nyttig, uten at den nødvendigvis henger sammen med en gitt tilstandsgrad.

Tips & råd



Bo trygt og godt

Har du et nyere bygg?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan feil og skader forekomme. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du eventuelt kan reklamere ovenfor håndverker og entreprenør så snart som mulig innen reklamasjonsfristen på 5 år. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iverksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.

Har du et eldre bygg?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. I denne rapporten brukes begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- Et eldre belegg/membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak», selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.

- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 – 20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når forventet brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.

Hvordan forholde seg til skjulte elementer?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningsekspert symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en framtidig utbedring, og følge med på bygningsdelen.

Bør utbedres så snart som mulig

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en skade under utvikling, det være seg lekkasje, utvikling av sopp og råte eller lignende.



Vår

- Rens takrenner og sluk
- Sjekk kjelleren/krypkjelleren for fukt/skader p.g.a. vann fra bl.a. snøsmelting
- Sjekk loftet for fukt- lekkasjemerker
- Sjekk taktekingen inkl. renner og nedløp for skader bl.a. etter snø og is
- Ved reiser – steng av vannet og tøm trykket i vannrørene

Du kan
gjøre mye
selv for å
forebygge
skader



Sommer

- Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- Sjekk for råte og korrosjons symptomer
- Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
- Sjekk/rens/skift filter på ventilasjonsanlegget
- Steng av vannet og tøm vannrør ved reiser
- Rens takrenner og sluk i alle våtrom (for våtrom hver 4. måned)



Høst

- Rens takrenner og sluk i alle våtrom (for våtrom hver 4. måned)
- Sjekk kjelleren for fukt/skade ved mye nedbør
- Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- Steng og tøm utekraner for vann
- Beskytt hagemøbler/trampoline/ annet
- Sjekk for skadedyr i kjeller/krypkjeller/ loft/uthus
- Steng rotter og mus ute
- Sjekk at peis, pipeløp og vedovner er i orden – bruk fagfolk
- Bruk tørr ved



Vinter

- Sørg for tilstrekkelig varme i rom med vannrør, for å unngå frostskaider
- Ved reiser: Steng av vannet og tøm trykket i vannrørene
- Unngå at vinduer står åpne ved streng vinterkulde
- Sørg for nødvendig snømåking og sjekk snøtyngde ved utsatte tak/balkonger/terrasser
- Strø trapper/veier ved behov
- Funksjonstest brannvarsler og sjekk brannslukkere (skal snus én gang i året)
- Rens takrenner og sluk i alle våtrom (for våtrom hver 4. måned)

[Klikk her](#), dersom du ønsker å få flere råd og tips om sikkerhet og forebyggende tiltak i hjemmet.

Nyttig informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap:

sikkerhverdag.no opphavsrett © DSB 2017

Svanemerkede produkter

Velg Svanemerkede produkter ved renovering og oppussing

If og Anticimex ønsker å gi deg som boligeier enkel rådgivning for å velge miljøvennlige produkter. I boligsjekken linker vi derfor til Svanemerkede produkter. Vi ønsker å gjøre det enkelt for deg å være miljøbevisst i ditt bolighold.

Her listes alle svanemerkede produkter i Norge:
svanemarket.no/produkter

Byggevarene finner du i alle store byggevarehus, hos Clas Ohlson, Biltema og store og små hobbybutikker og dagligvarebutikker. Visste du at hele boliger svanemerkes? Let etter Svanemarket neste gang du kjøper bolig.

Om svanemarket

Nordisk Ministerråd opprettet Svanemarket i 1989. Svanemarket er en ikke-kommersiell merkeordning. De miljøkravene svanen stiller, er utarbeidet av biologer, ingeniører og kjemikere som kan mye om produkt, produksjonsteknikk og de ulike miljøaspektene.

En nøytral tredjepart

Det er svært viktig for merkeordningens troverdighet at Svanemarket er en nøytral tredjepart. Det er lett å påberope seg at man er god på miljø. Men så lenge det bare er en selv som vet hva som er gjort, og ingen har etterprøvd om tiltakene faktisk virker, er det jo ikke mye verdt. Det blir ikke godt miljøarbeid av en ringperm alene. Hvis en produsent vil svanemerke produktet sitt, må produsenten dokumentere at det tilfredsstiller alle miljøkravene som stilles til den aktuelle produktgruppen. Miljømerking kontrollerer deretter alle opplysningene, og kontrollerer på produksjonsstedet. Hvis alt er i orden, får produsenten lisens til å bruke Svanemarket.



Under symbolet finner du Svanemerkede byggevarer. Disse kan fås i alle byggevarehus og noen andre butikker. Varene oppfyller strenge krav til miljø og klima og en uavhengig part har kontrollert produksjonen og produktene. Les mer om Svanemarket her:svanemarket.no

Omfang og begrensninger med If Boligsjekk

Opplysninger som framkommer gjennom boligsjekken vil kunne brukes til analyse- og forskningsformål i anonym form. Resultatet vil ikke ha noen konsekvens for ditt kundeforhold i If, hverken på pris eller ved et eventuelt skadeoppgjør. Boligsjekken er ment for å hjelpe deg til å forhindre store skader, og vi anbefaler at du prioriterer avvik fra boligsjekken ut i fra ditt behov og økonomi.

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av boligen. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en uttømmende beskrivelse av tilstanden til boligen din.

Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker er umulige å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse.



Informasjon om inspisert eiendom

Kunde
Hans-Petter Nygård

Adresse Steinhammerveien 10G		Type bolig 4-mannsbolig
Postnummer/Sted 1177 OSLO	Byggeår 1993	Tilbygg/ombygd /
Kommune	Forsikringsnummer	Gårdsnr. /bruksnr. /festenr. //

Befaringsdato

16.04.2025

Arbeidsordre

20189601

Inspektør

Odd Arne Tømmerbakk

Tilstede på befaringen

Hans-Petter Nygård,

89 %

✓ Feilfri eller lett slitasje

11 %

! Aktsomhet m.v.

0 %

! Utbedre så snart som mulig

Sammendrag Boligsjekk

Med unntak av de punktene som i rapporten er merket med ikonet for anbefaling om å utbedre innen kort tid – kanskje også omgående, har du litt tid på deg til å gjøre nødvendige tiltak. Det vil naturlig nok variere hvilke konsekvenser eventuelle utsettelse vil kunne føre med seg.

Forebyggende vedlikehold er likevel smart å gjøre rutinemessig, slik at du reduserer kostnadene mest mulig. Det er også smart å legge en plan slik at utbedringer utføres i riktig rekkefølge. Sammendraget gir deg i tillegg tips om hva som kan være greit å gjøre på egenhånd, og hva vi anbefaler deg å få profesjonelle håndverkere til å gjøre. Bruk gjerne bygningsrådgivnings-tjenesten om du er i tvil.

Flip kan hjelpe deg med jobben!

Vår partner Flip tilbyr rask og profesjonell oppussing gjennom sitt nettverk av kvalitetssikrede håndverkere landet over. De er eksperter på overflateoppussing som maling, sparkling, gulvslip og gulvbytte, men samarbeider også med aktører som elektrikere og rørleggere. Du kan derfor få hjelp med de fleste oppussing- og vedlikeholdsbehov du måtte ha.

Arbeidet settes ofte i gang allerede innen 48 timer. Ettersom Flips håndverkere konkurrerer om jobben, er prisen svært konkurransedyktig. Det trengs heller ingen befarings, alt skjer digitalt. Som kunde hos If får du rabatt første gang du bruker Flip!
[Les mer her.](#)

Beregnete kostnader

Sammendraget inneholder utbedringskostnader. Dette er ingen fasit, kun et grovt estimat for å gi et bilde av kostnadene. Estimaten kan avvike i større og i mindre grad, og du bør se på dem som et bidrag som kanskje kan hjelpe deg med prioriteringer. Be alltid om forhåndspris og innhent pristilbud fra flere aktører ved kostbare tiltak.

Uventede følger av åpninger i konstruksjoner og lignende, geografiske forhold og priser, er med på å påvirke kostnadsbildet. Vi tar dermed ikke noe ansvar for eventuelle avvik fra de estimerte kostnadene. Uttømmende årsak til feil og skader, finner du normalt ikke i denne rapporten.

Element	Status	Kontrollpunkt	Side i rapport	Egeninnsats estimert kostnad	Søk håndverker estimert kostnad	Anbefalt utbedret innen
Drenering - Plate på mark.	!	Vann fra yttertak og bortledning	8		🔍	
Yttertak - Hovedtak	!	Tekkingsoverflate og undertak	9		🔍	
	!	Beslag, renner, nedløp og snøfangere				
Trapper og rekkverk, utvendig	!	Trapper og rekkverk, utvendig	9		🔍	
Vinduer	!	Slitasjegrad	10		🔍	
Klimarisiko	!	Vann fra yttertak og bortledning	10		🔍	
	!	Tekkingsoverflate og undertak				
	!	Beslag, renner, nedløp og snøfangere				



Feilfri eller lett slitasje som ikke krever tiltak



Aktsomhet. Krever tiltak, men har oftest tid



Utbedre så raskt som mulig



Var ikke tilgjengelig for inspeksjon



Informasjon som er nyttig, uten at den nødvendigvis henger sammen med en gitt tilstandsgrad

Detaljer Boligsjekk

Nedenfor vil du se alle bygningselementer som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden, illustreres med "✓". Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike ikontegn ut i fra alvorlighetsgrad. Det er alltid knyttet en beskrivelsestekst til slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

Vann		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Vannledninger • Hovedstoppekran • Varmtvannsbereder	
ⓘ	• Vannledninger	Elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd.

Avløp		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Avløpsledninger	

Brann		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Skorstein • Ildsted / oppvarmingskilde • Røykvarslere • Brannslukkingsapparat / forskriftsmessig vannslange • Rømningsveier	
ⓘ	• Røykvarslere	Røykvarslere som er over 10 år bør skiftes ut. Tiltak anbefales omgående. Røykvarsler er feilplassert. Skal monteres i himling > 50 cm. fra vegg. Tiltak anbefales omgående. Røykvarslere anbefales montert i alle soverom, og ellers i rom det er fare for brann.
ⓘ	• Brannslukkingsapparat / forskriftsmessig vannslange	Brannslukningsapparater i private boliger skal til kontroll hos kompetent personell hvert femte år.

Drenering - Plate på mark.		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Alder • Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	
ⓘ	• Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og er ikke lagt i lukket avløpssystem.

Utvendige fasader - Yttervegger av tre		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Overflatebehandling • Skader / høy slitasjegrad • Sikring	

Yttertak - Hovedtak		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Inspeksjonsmulighet • Takvinkel/Takform • Konstruksjon, herav også ventilering • Takvindu / overlys • Gesimsløsninger	
⚠	• Tekkingsoverflate og undertak	Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig. Av disse årsaker gis kommentar til takteking og undertak. Taktekingen har begynt å bli mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.
⚠	• Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det mangler beslag der det vurderes å være nødvendig, som ved gavlsten på vindskier.
⚠	• Konstruksjon, herav også ventilering	Ikke mulig på forsvarlig grunnlag å angi nøyaktig konstruksjonstype.



Trapper og rekkverk, utvendig		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
⚠	• Trapper og rekkverk, utvendig	Det er synlig skjevheter på trapp og taketoverteppetil 2. Etg. Tiltak anbefales.

Balkonger / terrasser		
Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: • Søylar, bjelker og innfestingar • Høydeforskjell utv. og innv. gulv • Sluk / avrenning (inkl. renhold, tilgjengelighet etc.) • Gulv	



Vinduer

Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: Vindusbeslag	
⚠	Slitasjegrad	Vinduer av eldre årgang, men med fortsatt normal funksjonalitet uten større råteskader. Utsifting kan likevel vurderes ut fra energieffektive grunner.

Ytterdører, ink. balkong/verandadører

Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: Slitasjegrad	

Andre sjekkpunkter

Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: - Energiøkonomisering: Isolering ytterfasader - vegger - Energiøkonomisering: Isolering etasjeskiller /loft - Ventilasjon - Vannsparing - Radon - Downlight - Innboliste / Bilder - Sopp	
ⓘ	Radon	Radonundersøkelse anbefales utført, hvert femte år. Sporfilmer kan bestilles på if-sikkerhet.no
ⓘ	Innboliste / Bilder	Det anbefales å dokumentere innbo og løsøre i boligen. Dette kan gjøres ved å lage en film av hele huset innvendig på mobil eller nettbrett. Lag gjerne en film per etasje, og fortell hvor du er i boligen og hva du ser mens du filmer. Filmene anbefales oppbevart utenfor boligen, gjerne i en skybasert lagringstjeneste.

Klimarisiko

Tilstand	Sjekkpunkt	Kommentarer
✓	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden: - Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur - Høydeforskjell utv. og innv. gulv - Sluk / avrenning (inkl. renhold, tilgjengelighet etc.) - Gulv - Vegetasjon nær bygningsmassen - Sikring mot tilbakeslag i avløpsrør ved flom/store nedbørsmengder	
⚠	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og er ikke lagt i lukket avløpssystem.

	• Tekkingsoverflate og undertak	Yttertaktekkning og undertak er fra boligens byggeår. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkningens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenstående levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig. Av disse årsaker gis kommentar til taktekkning og undertak. Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd og det anbefales at mosen fjernes, eventuelt med mosefjerner.
	• Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det mangler beslag der det vurderes å være nødvendig, som ved gavlstøtten på vindskier.



Energitips for boligen din

Hjemmene våre står for en stor del av klimapåvirkningen. Oppvarming, varmt vann og strøm er naturlige årsaker til dette. Ved å ta klimasmarte valg kan du redusere boligutgiftene mens du gjør det bra for miljøet.

Små endringer kan utgjøre en stor forskjell

- Bytt lyspærer med LED-lys
- Ikke la TV, datamaskiner og andre enheter være i standby-modus når de ikke er i bruk
- Senk innetemperaturen med én grad
- Velg strømtaler med 100 % fornybar energi.
- Ikke la vannkranen renne unødvendig

Bærekraftig energibruk i huset ditt

Energimerking er et mål på hvor bærekraftig energibruk huset ditt har i forhold til hvor i landet huset ligger og hva slags energi som brukes til å varme opp huset. Energiklasse A-C er en god vurdering for huset der C-klasse tilsvarer minstekravet i dagens byggeforskrifter. Du kan enkelt energimerke din bolig på energimerking.no

Bærekraftig renovering

Prøv å bruke fornybare materialer så mye som mulig når du renoverer. Noen ganger er det også mulig å gjenbruke byggematerialer.

Klimapåvirkning

Det svenske miljøinstituttet IVL gjennomførte i 2020 en analyse av klimapåvirkningen til alle boligsjekker If har gjennomført i Norge og Sverige. Ved blant annet å følge råd om vedlikehold og utbedring gjennom boligsjekken har våre kunder redusert CO₂ utslipp som tilsvarer over 2000 personbiler på veien i et helt år.

Forbedre gamle hus

Energiforbruket i nye hus er veldig mye lavere enn gamle hus. Bor du i et eldre hus, bør du vurdere ekstra isolasjon i forbindelse med fasaderenovering og utskifting av tak.

Hvis du vurderer å bytte varmekilde til fjernvarme eller varmepumpe, er det på høy tid å gjøre noe med ventilasjonen hvis du har et eldre hus. En god måte å spare energi på er å installere en ventilasjonsenhet som gjenvinner varmen fra luften som slippes ut.

Forsegle vinduer og dører med tetningslister for å redusere varmetap. Du kan ringe If Byggeteknisk rådgivning for å få råd om hvordan du isolerer på en god måte.

Solceller

Elektrisitet er en verdifull ressurs som vi bør være økonomiske med. Ved å produsere egen strøm reduseres mengden strøm som må tas fra nettet, og du kan også selge overskuddsstrøm til andre.

Når du har bestemt deg, er det viktig at du benytter et selskap som er autorisert til å utføre denne typen installasjoner. Du finner mer informasjon om dette på Enova sine nettsider.

Hvitevarer

Kjøp hvitevarer med god energiklasse når du bytter til nye. Et kjøleskap med energiklasse A bruker 55 % mindre strøm enn et kjøleskap med energiklasse E.



Sikker lading av elbil

Elbiler blir vanligere, og andelen elbiler på veiene våre har økt betydelig de siste årene. Trenden ser ut til å fortsette. Utviklingen av nye bilmodeller øker i raskt tempo samtidig som bileiere blir stadig mer miljøbevisste.

Det er viktig å lade bilen din trygt for å redusere risikoen for brann eller annen skade.

- Det anbefales ikke å lade bilen i en vanlig stikkontakt hjemme, da det er fare for overoppheting, som i verste fall kan føre til brann.
- Den sikreste måten å lade er via en installert

ladeboks eller ladestolpe beregnet for formålet.

- Sørg for å bruke en sertifisert elektriker som skal installere ladeboksen
- Ta del i og følg bilprodusentens instruksjoner for lading for å se hva som gjelder din bil.

If Byggteknisk rådgivning er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

Ta kontakt med Anticimex for Bygningsteknisk rådgivning

Ring oss på [21 02 49 94](tel:21024994) mandag – fredag mellom klokken 08.00 – 16.00

Du kan også sende oss en e-post på: boligteknisk@anticimex.no

Trenger du gode råd for oppussing, sjekk [Direktoratet for byggkvalitet](#).



Spar penger – og miljøet

De fleste av oss ønsker å ta vare på miljøet – og samtidig spare penger.

I Norge finnes det heldigvis gode støtteordninger for deg som vil gjøre boligen din mer miljøvennlig. Enova, som eies av Klima- og miljødepartementet, støtter energiltak som gjør boliger bedre å leve i – og som gjør godt for klimaet så vel som lommeboka.

Enovatilskuddet gir deg penger tilbake når du gjennomfører visse tiltak for en mer miljøvennlig bolig. Det kan dreie seg om installasjon av varmepumpe, vannbåren varme eller solceller, for å nevne noe.

En komplett liste over tiltak som kvalifiserer til støtte finner du på www.enova.no

Også ved andre utbedringer og oppgraderinger kan du tenke miljø, få et bedre hjem å bo i – og kanskje spare noen kroner i tillegg.

1. Invester i kvalitet og varige materialer. Ekte og rene materialer lever lenger enn syntetiske, og de eldes med større verdighet.
2. Bruk fagfolk som kan miljø. Flere fagfolk er miljøsertifisert, som byggmestre, malermestere, murermestre, rørleggere og elektrikere.
3. Sorter avfallet ditt på riktig måte og pass på at det blir behandlet forsvarlig.
4. Spar både miljøet og penger på å pusse opp gamle møbler i stedet for å kjøpe nye! Miljøvennlige malinger finnes i alle prisklasser og kan gi et gammelt møbel nytt liv.



Verdibevis skadedyr

Du har nå fått utført If Boligsjekk, og i gjennomgangen har boliginspektøren også sett etter tegn på skadedyr som det bør gjøres tiltak mot.

Det har vi ikke funnet i boligen din, og du har derfor fått utstedt dette verdibeviset.

Verdibeviset gjør at du slipper å betale egenandel de neste 4 årene ved skadedyr-bekjempelse dersom du oppdager skadedyr hvor tiltak bør iverksettes.

Din super husforsikring inkluderer en av markedets beste skadedyrsdekninger, og du får rask og effektiv hjelp hvis du oppdager skadedyr i boligen din.

Mer om skadedyrsdekningen, og husforsikringen din, finner du på
if.no/privat/forsikring/bolig/husforsikring

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 16.04.2025, og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din, og ikke tegner ny i løpet av tre måneder, vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen. Med superdekning vil du også få tilbud om gratis boligsjekk hvert 4. år hvor du får ny vurdering på tilstanden av din bolig. I boligsjekken vil du kunne få nytt verdibevis om boligen fortsatt holder samme stand.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

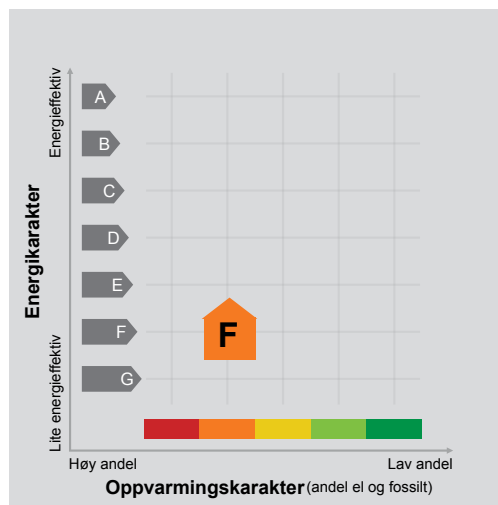
Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



ENERGIATTEST



Adresse	Steinhammerveien 10F
Postnummer	1177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	799
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81155259
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-102895
Dato	06.04.2025



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

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

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

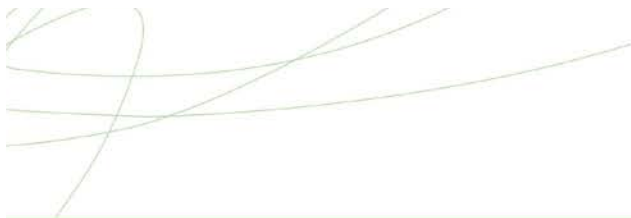
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 13 148 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 148 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Redusér innetemperaturen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Annen bolig
Byggeår 1993
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Steinhammerveien 10F
1177 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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