



aktiv.

Linjeveien 19B, 1087 OSLO

Strøken enebolig med høy standard! Hybel med gode leieinntekter. Romslig terrasse. Sentralt!



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

Marius Stormfelt

Mobil 917 14 855

E-post marius.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 500 000,-
Omkostn.: Kr 363 890,-
Total ink omk.: Kr 14 863 890,-
Selger: Mona-Jeanette Berntsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 215/253 kvm
Tomtstr.: 1002 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 173
Oppdragsnr.: 1115260023

Strøken enebolig med høy standard! Hybel med gode leieinntekter. Gode parkeringsforhold.

Velkommen til Linjeveien 19B, presentert av Marius Stormfelt/v Aktiv Eiendomsmegling. En unik og gjennomgående oppgradert eiendom med høy standard. Boligen går over 2 plan, er funksjonell med hybel som gir gode leieinntekter. Hoveddelen har nye overflater, gulv, gulvvarme/varmefolie, kjøkken fra Drømmekjøkkenet (2022), bad (2022), ny drenering 2025, nyere vinduer og dører. Uteområdet er oppgradert med platting og gress (2025) og ny asfalt (2024). Egen strømmåler for hybel. Beliggenheten er fredelig, med skjermet tomt i stille gate og kort vei til off. kommunikasjon, skole og barnehager.

- En fantastisk mulighet
- Høy standard, m/gjennomtenkte løsninger
- Skjermet eiendom
- Gange til skole, barnehager, turområder
- Hybel med gode leieinntekter
- Høykvalitets kjøkken fra "Drømmekjøkkenet"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	51
Budskjema	59

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 253 kvm

TBA: 88 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 100 kvm Entré, stue med åpen løsning, gang, treningstrom og bad.

1. etasje

BRA-i: 115 kvm Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, garderobe og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

88 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Garasje.

BRA-e: 13 kvm Utebod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1002 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 1 002 kvm med terrasser og beplantning. Det er lagt ny plen i 2025.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Høybråten i et område som er omkranset av grønne lunger. Fra boligen er det kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter herunder nærhet til barnehager, skoler, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med

gangavstand til Haugenstua og Høybråten togstasjon (10 min å gå). Området sokner til Høybråten Skole, som er en ettertraktet skole med godt rykte.

Nærområdet tilbyr alt man trenger i hverdagen. En liten kjøretur så er du på Stovner senter, som er et av Norges største lokalsentre. Her finner du klesbutikker, frisør, apotek, vinmonopol, Meny, Deichman bibliotek samt flere serveringssteder. I tillegg har man et rikt utvalg av større kjøpesentre i området som bl.a. Metro og Triaden senter på Lørenskog med de fleste forretninger og servicetilbud som flere store matbutikker, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, caféer og restauranter. Det er også kort vei til Furuset, Alna, Linderud og Tveita senter, samt Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby (ca 15 minutters reisetid). Dagligvarehandelen gjøres enkelt på for eksempel KIWI Høybråten for daglige innkjøp. Det er også en søndagsåpen Joker i nærområdet.

Meget gode offentlige kommunikasjonsmuligheter gjør at du enkelt tar deg til Oslo eller Viken. Nærmeste bussholdeplass er Bikuben alternativt Høybråten park (Linje 64A). Høybråten/Haugenstua stasjon (Linje L1) ligger få minutters gange unna.

Det er kort vei til marka med bl.a. lysløyper, fine badevann og tilnærmet uendelige turmuligheter sommer som vinter. For en kortreist tur i nærmiljøet anbefales det å legge turen innom populære Stovnerårnet som ligger bak Stovnerhallen - dette er Norges lengste tårn og har en flott utsikt. For den som er glad i friluftsliv er det kort vei til Lillomarka, Nordmarka og Østmarka som har et flust av turmuligheter hele året. Marka innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte turstier, sykkelveier, bade-/fiskevann. Her er det godt merkede turløyper hele året, om sommeren er det brede turstier som egner seg svært godt til jogging, sykling og gåturer. På vinterstid er det flotte skimuligheter med godt preparerte skiløyper, samt et lite alpinanlegg. Er du en ivrig ski-/turgåer kan den aktive HSIL (Høybråten og Stovner IL) nevnes. Du kan gå inn på <https://www.skiforeningen.no> sine sider og se mer detaljerte tur/ruter/løyper beskrivelser. HSIL tilbyr også fotball, innebandy, langrenn, basket, håndball, turn, friidrett, orientering og alpint m.m. Det er også kort vei til Øvre Fossum gård med ridesenter.

For skientusiastene kan det også nevnes at Norges eneste innendørs skianlegg, SNØ Lørenskog, ligger kun en kort kjøretur unna. Skihallen byr på en stor arena dedikert til langrenn, alpint og freeski. Vegg-i-vegg med løypene ligger et stort senter med butikker, spisesteder og treningssenter.

Kun få minutters gange til togstasjon Høybråten stasjon der toget bruker 15 min til sentrum. Nærmeste busstopp er Bikuben med buss nr 64 som går til Furuset T-bane.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Linjen barnehage
- Ole Brumm barnehage
- Christiania Barnehave Høybråten

Barneskoler

- Høybråten skole
- Haugen skole

Ungdomsskoler

- Haugenstua skole
- Stasjonsfjellet skole
- Granstangen skole

Videregående skoler

- Stovner videregående skole
- Hellerud videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er boligens normale slitasje, alder og type, hva som er avvik fra dette og hva som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen har iht. tilstandsrapporten støpt mur mot terreng. Etasjeskiller av bjelkelag i tre. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende

trepanel. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Garasje med yttervegger og tak av betong. Det er etablert en terrasse på taket av garasjen. Elbillader er montert i garasje. Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Det er gitt TG 3 på følgende punkter:

Balkonger, verandaer og lignende:

-TG3 vurderes for innvendig trapp da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk rundt trappeløpet og ned mot u.etg. i trappen. Det må monteres rekkverk i åpning mot u.etg. for å forhindre fall. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000.

Bad underetasje hybel, overflate gulv:

- TG3 vurderes da det registreres bom og hulrom under gulvflisene på befaringsdagen. Fugene og flisene er stedvis løse og må utbedres. Prisvurdering er satt til lokale utbedringer av løse gulvflis, ikke totalrenovering av rommet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- TG3 vurderes da det ikke er etablert varerør for avrenning av vann fra fordelerskap til vannrør (bad 1.etg) Det må etableres et varerør som overløp slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk. Selger skal påta seg ansvar med å få dette i orden før overtakelse.

Baderom underetasje: For kobberrør ved fordelerstokker på bad i u.etg. registreres det kondens på rørene, som gir fuktutslag i tresvill på 27,2 vekt%. Røret må isoleres for at dette ikke skader frisk trevirke over tid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.

Det er gitt TG 2 på følgende:

Terrengforhold

- TG2: Tilstandsgraden vurderes som tg2 selv om det er lagt ny drenering, grunnet terrengforhold rundt boligen.

Yttervegger

- TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning

Vinduer og ytterdører

- TG2 vurderes da to vinduer og ytterdør i u.etg. har passert over halvparten av forventet levetid. Det bør monteres utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot grunnmur i u.etg. og dør til utleiedel u.etg.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Nærmere undersøkelser anbefales

Bad u.etg. Overflate vegger og himling

- Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet via dørterskel.

Bad u.etg. Overflate gulv

- TG2 vurderes for gulv grunnet alder. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt

funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk

- Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Bad u.etg. (utleiedel) Overflate vegger og himling

- Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet. Det registreres en del slitasje på overflater generelt, noen utskiftninger bør påregnes.

Bad u.etg. (utleiedel) Membran, tettesjiktet og sluk

- Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.

TG2 vurderes grunnet kulfilter til ventilator.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 253 kvm

BRA-i:

Enebolig:

-1. etasje 100 kvm: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, treningsrom og bad.

1. etasje 115 kvm: Stue med åpen kjøkkenløsning, gang, to soverom, garderobe og baderom.

BRA-e:

Garasje:

1. etasje 25 kvm: Garasje.

1. etasje 13 kvm: Utebod.

Åpent areal:

Enebolig:

1. etasje 88 kvm: Terrasse.

Standard

Velkommen til Linjeveien 19B, presentert av Marius Stormfelt/v Aktiv Eiendomsmegling.

En unik og gjennomgående oppgradert eiendom med høy standard. Boligen går over to plan, er funksjonell og gjennomtenkt, med hybel som gir gode leieinntekter.

Hoveddelen har nye overflater, gulv, gulvvarme/varmefolie, kjøkken fra

Drømmekjøkkenet (2022), bad (2022), ny drenering 2025, nyere vinduer og dører.

Uteområdet er oppgradert med platting og gress (2025) og ny asfalt (2024). Egen strømmåler for hybel. Beliggenheten er fredelig, med skjermet tomt i stille gate og kort vei til offentlig kommunikasjon, skole og barnehager.

- En fantastisk mulighet!
- Høy standard, med gjennomtenkte løsninger
- Kort gange til togstasjon
- Eiendommen er skjermet
- Gangavstand til skole, barnehager, turområder m.m.
- Kort avstand til skog og mark
- Høykvalitets kjøkken produsert av "Drømmekjøkkenet"
- Hybel med gode leieinntekter!

ANNEN ETASJE - HOVEDPLAN

Stue:

Stuen har store vindusflater som gir et lyst og innbydende oppholdsrom med rikelig dagslys og en luftig, trivelig atmosfære. Rommet har gode innredningsmuligheter, med plass til 4–5 naturlige soner, inkludert sofagruppe, TV-stue, lesekrok og plass ved kjøkkenøyen – perfekt for at "de små" kan gjøre lekser mens man lager mat, og skaper

en effektiv flerbrukssone.

Taksone og kontrastmaling definerer spise-/kjøkkensonen, mens de store vinduene slipper inn lys og bidrar til et hyggelig miljø. Stuen har direkte utgang til skjermet og solrik terrasse, hvor plattingen fra 2025 gir gode muligheter for utemøbler og sosiale aktiviteter. På sommeren kan terrassedørene åpnes for en sømløs forlengelse av stuen – ideelt for hyggelige sammenkomster og selskaper.

Nye vinduer og dører (2022) sikrer bedre lysinnslipp og redusert støy, mens den nylagte terrassen (2025) gir optimale solforhold og utnyttelse av uteområdet.

Kjøkken:

Påkostet og unikt kjøkken fra 2022, levert av Drømmekjøkkenet, med slette skapfronter og benkeplate fra Dekton Arga fra Cosentino, keramisk ultrakompakt steinplate. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte kvalitets-hvitevarer. Bora koketopp med integrert avtrekk, Tapwell vask og armatur, og eksklusive Buster & Punch-håndtak fullfører det stilrene uttrykket. Ventilatoren har kullfilter med integrert avtrekk, og kjøkkenvasken er nedfelt med godt vanntrykk. En luftespalte under integrert kjøleskap og fryser sikrer optimal ventilasjon. Merk at det kun er de integrerte hvitevarene som følger med.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følger alder og normal bruk.

Soverom:

Boligen har to soverom av god størrelse i boligens første etasje. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning etc. Det andre rommet kan innredes etter ønske, og passer fint som barnerom eller gjesterom.

Garderobe:

Eget garderoberom – ideelt for oppbevaring av klær, sko og tilbehør, og gir en mer organisert hverdag.

Baderom:

Baderommet fra 2022 holder meget høy standard og er gjennomført med stor vekt på kvalitet og gjennomtenkte løsninger, som gir et særegent og unikt uttrykk. Her får man virkelig en følelse av spa hjemme.

Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling, og er innredet med badekar, dobbel dusjnise, dobbel servant med underskap og vegghengt toalett. Innredningen er fra Scala Bad (2022), med kvalitetsarmatur fra Tapwell, og en dobbel dusjsone som tydelig fremhever spa-preget.

FØRSTE ETASJE - UNDERETASJEN

Entré/hall:

Entréen er meget romslig og fungerer som en hall. Et meget innbydende og luftig

førsteinntrykk. Meget god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her har man rikelig med plass til garderober.

Treningsrom/"allrom":

Romslig stue i underetasjen, som i dag er innredet som treningsrom med god plass til både styrke- og kondisjonsutstyr. Rommet er meget anvendelig til flere bruksområder, og fungerer flott som kjellerstue for større barn/ungdom.

Bad:

Baderom med flislagte vegger og flislagt gulv. Badet har dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og servantskap med servant og ettgreps blande batteri. Det er opplegg for vaskemaskin og avtrekk via vegg. Vannrør av kobber og plast, samt avløpsrør i plast. Himlingen er malt. Byggeår for badet er ukjent.

HYBEL

Stue:

Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom. Her er det god plass til både sofagruppe, TV og stuebord.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2022 har en moderne og funksjonell innredning med slette skapfronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin. Ventilatoren er integrert i overskap med utblåsning, og kjøkkenvasken er nedfelt med godt vanntrykk via plastrør. En luftespalte under integrert kjøleskap sikrer optimal ventilasjon.

Innredningen er levert av Epok Kjøkken (2022), og kombinerer moderne design med praktisk og leievennlig løsning.

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

Bad:

Baderommet har flislagte vegger og malt himling, med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og servantskap med servant og ettgreps blande batteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og avtrekk på vegg sørger for god ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på egen tomt/innkjørsel, samt garasje med elbillader.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarmet bolig. Boligen har gulvvarme i kjellerstue/treningsrom, entré og på badene. Ildsted finnes i treningsrommet i underetasjen og i stuen i 1. etasje. Det er installert luft-luft-varmepumpe i stuen i 1. etasje, og varmemefolie i gulv i overetasjen. I 2022 ble en Toshiba-varmepumpe diskret integrert i stuen, samtidig som alle elektriske installasjoner ble oppgradert.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 500 000

Omkostninger kjøper

14 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

362 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

363 890 (Omkostninger totalt)

380 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

383 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

14 863 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 880 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 883 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 568 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 30.568 i året for inneværende år(7642,- pr kvartal). Dette inkluderer renovasjon, vann og avløp, feiing, samt eiendomsskatt.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 33.761kr. pr. år(for både hoveddel og hybel).

Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 15.564,- gjennom Fremtind.

Boligen er tilknyttet Viken Fibeer som leverandør av internett og har avgift på kr 1.069,- pr. mnd. Dekoder medfølger ikke.

Boligen er tilknyttet Homely alarmselskap som koster kr 2.988,- pr år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Eiendomsskatt

Kr 2 396 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 599,- pr kvartal(1/4) og tilsvarer kr 2.396,- pr år. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 253 469 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 013 874 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 173 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

- Dagboknr 27852, tinglyst 15.12.1976, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn., hjemmel til eiendomsrett

Forklaring: Eierne av eiendommene gnr. 106 bnr. 56 og gnr. 106 bnr. 173 (begge på Linjeveien) avtaler at eiendommen bnr. 56 har rett til å føre vann- og kloakkledning over bnr. 173. Eier av bnr. 56 har også rett til nødvendig tilsyn og reparasjon av disse ledningene. Eventuelle skader eller ulemper som oppstår, kan kreves erstattet etter skjønn. Begge eiere er solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjoner av felles ledninger. Erklæringen skal tinglyses som en heftelse og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

- Dagboknr 15609, tinglyst 17.03.2000, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Eier av gnr. 106, bnr. 56 i Oslo kommune gis rett til å leie en garasjeplass på eiendommen gnr. 106, bnr. 173, samt rett til en biloppstillingsplass på vestsiden av samme eiendom. Det gis også rett til gangadkomst og eventuell fremtidig kjørevei over gnr. 106, bnr. 173. Dersom vei anlegges, omfatter retten også biloppstillingsplass. Eier av gnr. 106, bnr. 56 forplikter seg til å holde både parkeringsplass og adkomstvei i god stand. Retten til leie av garasje forutsetter at leiekostnader og eventuelle avgifter dekkes av eier av gnr. 106, bnr. 56. Erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 106, bnr. 173 i Oslo kommune.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.10.1981 og ferdigattest på separat garasje datert 27.08.1984. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ferdigmelding datert 31.05.2006 for ombygging av garasje(tilknytning hoveddel) til boligrom.

Deler av det som er kjellerstue/treningsrom i dag var opprinnelig byggemeldt som to boder jf. byggetegninger 1976. Ominnredning av rommene fra tilleggsdel til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

Det foreligger ingen byggemelding for oppføring av utvendig bod på eiendommen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh.anlegg i henhold til reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006 med tilhørende reguleringsbestemmelser:

- Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn i henhold til reguleringsplan 29956 vedtatt 24.04.1956.

Pågående byggesaker:

Det foreligger planer om riving av eksisterende enebolig på naboeiendommen Linjeveien 21 (med gnr. 106, bnr. 55), og oppføring av 2 eneboliger, samt en

tomannsbolig. Totalt 4 enheter.

- Saksnr: 202305908 - Linjeveien 21 - Foreligger rammetillatelse på oppføring av enebolig - Hus A
- Saksnr: 202305907 - Linjeveien 21 - Foreligger rammetillatelse på oppføring av tomannsbolig - Hus C og D
- Saksnr: 202305912 - Linjeveien 21 - Foreligger rammetillatelse på oppføring av enebolig - Hus B
- Saksnr: 202208304 - Linjeveien 21 - Foreligger rammetillatelse på riving av eksisterende enebolig, tilbygg til bolig samt frittliggende garasje.

Hver bolig har fått hvert sitt saksnummer (202305908, 202305912 og 202305907). Det er gitt rammetillatelse til riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen i sak 202208304.

For mer informasjon, se kommunens hjemmeside: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/> og søk opp ovennevnte saksnummer i søkefeltet.

Det må påregnes noe byggestøy i byggeperioden.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Den del av boligens underetasje som er innredet som en hybel er lovlig for beboelse/utleie, men er ikke en separat boenhet. Selger opplyser at hybelen har egen inngang og ble oppusset og nymalt i 2022, med et oppgradert Epok-kjøkken. Hybelen har egen strømmåler.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til forsvarlige radonnivåer ved utleie. Det er ikke gjennomført radonmåling på denne boligen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 4 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Ansvarlig megler bistås av

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

07.03.2026



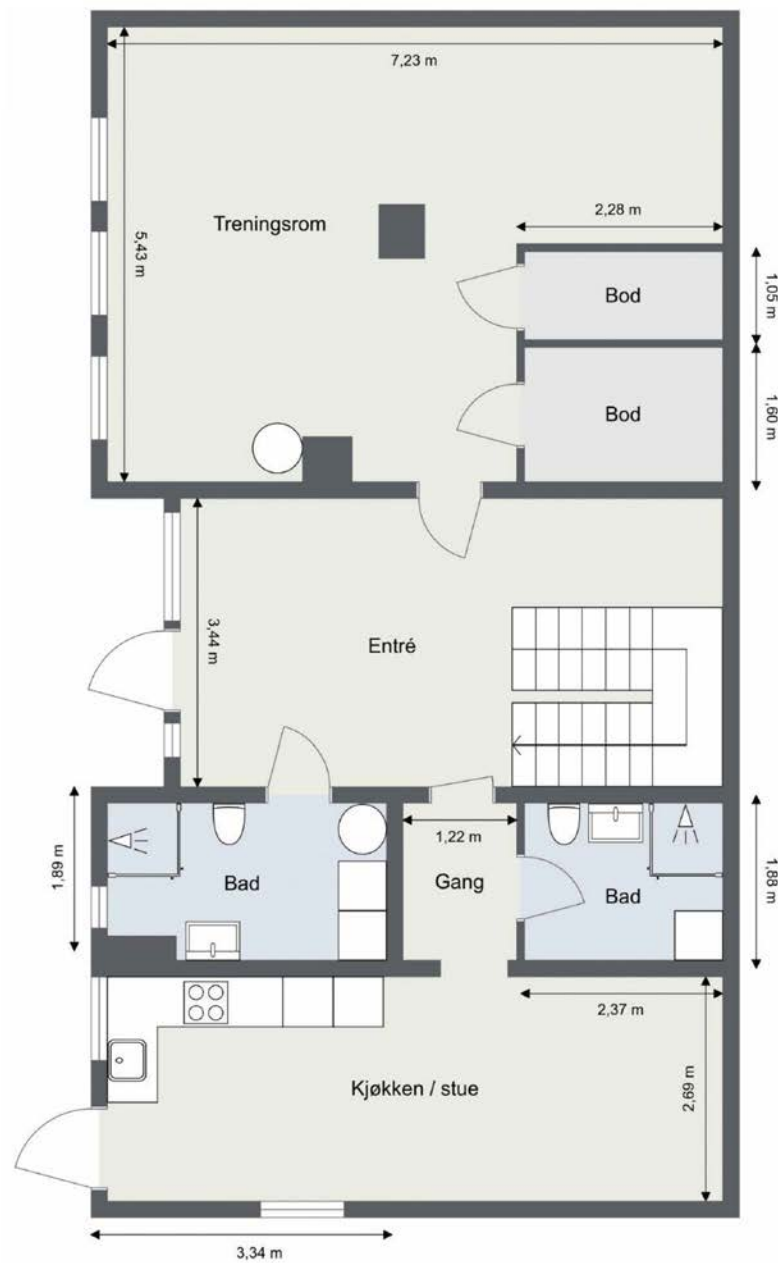
Selveier enebolig
Etasje 1

 Bærum Takst og Eiendom

Linjeveien 19 B, 1087 Oslo

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Selveier enebolig
Underetasje

 Bærum Takst og Eiendom

Linjeveien 19 B, 1087 Oslo

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mona-Jeanette Berntsen

Boligen

Linjeveien 19B

1087 Oslo

0301-106/173/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Norsk Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totat renovering av bad i øvre etasje. For dokumentasjon: konferer med megler.

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

♦ **Ja**

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

Konferer med megler om dokumentasjon.
Detaljer i boligmappen.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Enviro Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset + garasje. Lagt asfalt i oppkjøring.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Solid Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg. Egen strømmåler og egne kurser for hybel. For dokumentasjon: konferer med megler

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utleiedel. Dør fra hoveddel til utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

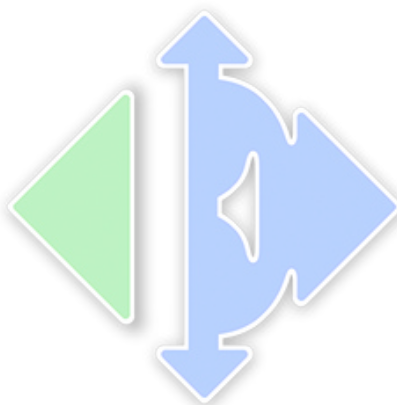
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Selveier enebolig
Linjeveien 19 B
1087 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 05/09/2025

Granholtet 11
Lommedalen 1350
93624183
mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Mona-Jeanette Berntsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 002 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.08.25
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Mona-Jeanette Berntsen
Tilstede under befaringen:	Mona-Jeanette Berntsen og Mikkel Degland (93624183)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomt med terrasser og beplantning. Mulighet for å anlegge plen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt mur mot terreng.
 Etasjeskille av bjelkelag i tre.
 Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel.
 Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det forekommer stedvis knirk for noen av rommene i 1.etg. Ved fuktmåling direkte på overflater til synlig innside av grunnmur mot terreng i treningsrom registreres det forhøyede verdier og tegn på saltutslag. Ved fuktmåling i boret hull i utforet vegg mot terreng registreres det ingen unormale verdier med en fuktprosent på 11 vekt%, i boret hull under trapp. Hjemmelshaver opplyser om at saltutslag ved veggen på treningsrom har vært slik før ny drenering ble satt opp og har bedret seg i ettertid. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Elektrisk oppvarmet bolig. Gulvvarme i treningsrom, entré og på badene i følge eier. Ildsted i treningsrom u.etg. og stue 1.etg. Luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

ROMHØYDER:

Etasje 1: stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, 2 soverom og garderobe. 2,29m - 2,39m.
 Underetasje: entré, treningsrom, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning. 2,25m - 2,39m.

DOKUMENTKONTROLL:

2022

Det er fremlagt FDV-instruks for badrom 1.etg.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på 3 bad.
 Akkustikkplate på kjøkken 1.etg.
 Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Akkustikkplate på kjøkken og bad 1.etg.
 Malte overflater i øvrige rom.

GULV:

Fliser på badene og i entré.
 Vegg til vegg teppe på soverom 1.etg.
 Støpt gulv i boder u.etg.
 Parkett / laminat i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.
 Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Renovering av flere rom i boligen.
 Badrom i 1.etg. nytt i 2022
 Ny drenering i 2024
 Bytte av flere vinduer i boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 1	115			88	115	
Underetasje	100				94	6
SUM BYGNING	215			88	209	6
SUM BRA	215					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		25				
Utebod		13				
SUM BYGNING		38				
SUM BRA	38					

BRA-i:

Etasje 1: stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, 2 soverom og garderobe.

Underetasje: entré, treningsrom, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

Utebod

Garasje

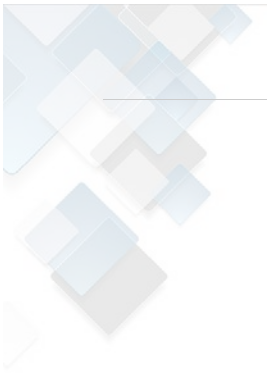
MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til boligens arealer følger en garasje på ca 25 m² og en utebod på ca. 13 m², garasjen og boden er tatt med i beregningen som BRA-e. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasser tilhørende boligen.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Garasje med yttervegger og tak av betong. Det er etablert en terrasse på taket av garasjen. Elbillader er montert i garasje.



BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

05/09/2025

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Ny drenering i 2025 i følge hjemmelshaver, med 100mm utvendig isolasjon og vortepapp.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilslag av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Lett skrånet tomt rundt boligen, opparbeidet med beplantning og terrasser.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og terrenget er skrånende på hver side av boligen og deler av terrenget har ikke fall på 1:50 opptil en 3 meters avstand ut fra boligen. Det er viktig at terrenget har helingsgrad ut fra grunnmuren.

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

TG2: Tilstandsgraden vurderes som tg2 selv om det er lagt ny drenering, grunnet terrengforhold rundt boligen.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen. Deler av kledningen er skiftet ut i følge eier.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer i 1.etg. med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer i u.etg. i treningsrom med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass fra 2017.

Vinduer i u.etg. på bad og utleiedel med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass fra 2005.

Isolert ytterdør med profilert overflate og glassfelt fra rundt 2022.

Isolert eldre ytterdør til utleiedel fra ukjent årstall.

Terrassedører hev/-skyv med rammer/karm av treverk og 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer og ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

TG2 vurderes da to vinduer og ytterdør i u.etg. har passert over halvparten av forventet levetid. Det bør monteres utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot grunnmur i u.etg. og dør til utleiedel u.etg.

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

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med shingel, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringsdagen.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med shingel fra 2004 i følge eier. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig på kaldtloft fra loftstrapp.

Det ble ikke avdekket større skader eller svekkelser ved shingelen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra loftstrapp på soverom i 1.etg.

Loftet er kun besiktiget fra loftstrapp, da rommet ikke har gangbart gulv og er fylt med inventar på befaringsdagen. Nærmere undersøkelser anbefales det det kan forekomme avvik rundt rørgjennomføringer som ikke var synlig eller tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med terrassebord av impregnert treverk.

Terrasse over garasje på ca 35 m².

Terrasse med utgang fra stuen i 1.etg. på ca. 53 m².

TG2 vurderes da rekkverk til terrasse over garasjen ikke tilfredsstillende dagens krav.

TG3 vurderes for innvendig trapp da det ikke er etablert tilfredsstillende rekkverk rundt trappeløpet og ned mot u.etg. i trappen. Det må monteres rekkverk i åpning mot u.etg. for å forhindre fall.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg.

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 i følge eier. Flislagte vegger og malt himling.

Badekar, dobbel dusjnisje, dobbeltservant og vegghengt toalett.

Det ble ikke observert noen sprekke-dannelser, riss eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen. Det er etablert et mekanisk avtrekk på badet og en tilstrekkelig luftespalte under dørbladet til baderomsdøren. Det ble ikke observert noen unormale skader på inventaret.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022 i følge eier
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Rennesluk og klemring, synlig membran i klemring.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull i tilstøtende rom mot dusj og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad u.etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med flislagte vegger og malt himling.
 Dusjhjørne med dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel
 Vegghengt toalett. Avtrekk på vegg.
 Servantskap med servant og ett greps blandebatteri.
 Vannrør i kobber og plast, og avløpsrør av plast.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet via dørterskel.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Det er fall til sluk, men fallforhold er målt til mindre enn 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Fall til sluk er derfor vurdert som ikke tilfredsstillende.

TG2 vurderes for gulv grunnet alder. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eventuell membran / tettesjikt fra ukjent år. Ingen opplysninger foreligger. Sluk er lite tilgjengelig da denne ligger delvis under vegg.

Det er ikke gjennomført hulltakning mot våtsone da denne treffer mot yttervegger.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere badet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.3 Bad u.etg. (utleiedel)**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra ukjent år med flislagte vegger og malt himling.
 Dusjhjørne med dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
 Vegghengt toalett. Avtrekk på vegg.
 Servantskap med servant og ett greps blande batteri.
 Vannrør i kobber og plast, og avløpsrør av plast.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet. Det registreres en del slitasje på overflater generelt, noen utskiftninger bør påregnes.

Merknader:**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG3 vurderes da det registreres bom og hulrom under gulvflisene på befaringsdagen. Fugene og flisene er stedvis løse og må utbedres. Prismsvurdering er satt til lokale utbedringer av løse gulvflis, ikke totalrenovering av rommet.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Eventuell membran / tettesjikt fra ukjent år. Ingen opplysninger foreligger. Sluk av plast med synlig membran klemt i klemring av plast.

Det er ikke gjennomført hulltakning mot våtsone da denne treffer mot yttervegger og trapperom.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra 2022 i følge eier
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2022, Drømmekjøkkenet. Benkeplate: Dekton Arga fra Cosentino, keramisk ultrakompakt steinplate i følge eier. Slette skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med integrert avtrekk (kullfilter). Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskapet og fryser.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin uten å få unormale verdier.

TG2 vurderes grunnet kulfilter til ventilator.

Merknader:

8.2 Kjøkken u.etg.

TG 1 8.2 Kjøkken u.etg.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken nytt i 2022 i følge eier.
 Kjøkkeninnredning fra 2022. Benkeplate i laminert spon, slette skapfronter, integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator integrert i overskap med utblåsning i følge eier. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Luftespalte er montert under integrert kjøleskap.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin uten å få unormale verdier.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Treningsrom, entré, stue.

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet i år 2022 i følge eier.
 Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.
 Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble målt etter fukt i boret hull under trapp u.etg., der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 11,0 vekt%.

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2022
 Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Stoppekran er plassert på bad i u.etg. Lokale stengeventiler i fordelerskap for vannrør i 1.etg.
 Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra ukjent år og 2022, for øvrig kobberør fra byggeår. Avløpsrør i plast og støpejern.
 Innebygde systerne med inspeksjonsluke i u.etg. Spalte for innebygget systerne for bad 1.etg.

TG2 vurderes da lekkasjevann fra fordelerskapene i u.etg. ikke leder mot sluk, det anbefales å montere en automatisk lekkasjevarsler i innkassingene til røropplegg i begge baderom. For fordelerskap til bad 1.etg. er det ikke montert før til skapet, denne må monteres tilbake.

TG3 vurderes da det ikke er etablert varerør for avrenning av vann fra fordelerskap til vannrør (bad 1.etg) Det må etableres et varerør som overløp slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk.
 For kobberør ved fordelerstokker på bad i u.etg. registreres det kondens på rørene, som gir fuktutslag i tresvill på 27,2 vekt%. Røret må isoleres for at dette ikke skader frisk trevirke over tid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 294 liter, plassert på bad i underetasje med sluk i gulv.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken (kullfilter) og badet, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til badene i u.etg.

Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer eller ventiler i vegg. Avtrekk på vegg i treningsrom u.etg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022 i følge eier

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Ett strømskap er plassert på kjøkken i 1.etg. Ett strømskap er plassert på kjøkken/stue i U.etg. Fordelingskurser med automatsikringer. Strømskapene er merket med kursoversikt.

Merk:

- Det foreligger ingen rapport fra det lokale eltilsynet.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for boligen.
- Det er ikke fremlagt fakturaer eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Merknader: Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet elkontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger.

Det er ikke fremlagt søknad, ferdigattest eller ytterligere informasjon om boligen.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

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

Bygningen er oppført i 1977 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2: Tilstandsgraden vurderes som tg2 selv om det er lagt ny drenering, grunnet terrengforhold rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke kan registreres musebånd eller tilstrekkelig lufting bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da to vinduer og ytterdør i u.etg. har passert over halvparten av forventet levetid. Det bør monteres utvendig vannbrett og beslag for vinduene ned mot grunnmur i u.etg. og dør til utleiedel u.etg.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.
7.2.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet via dørterskel.
7.2.2	Bad u.etg. Overflate gulv
	TG2 vurderes for gulv grunnet alder. Fall er vurdert som ikke tilfredstillende. Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
7.2.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
7.3.1	Bad u.etg. (utleiedel) Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Tett terskel ved dør inn til baderommet, det anbefales å tilføre tilluft inn til rommet. Det registreres en del slitasje på overflater generelt, noen utskiftninger bør påregnes.
7.3.3	Bad u.etg. (utleiedel) Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid. Det må påregnes å totalrenovere baderommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.
8.1	Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.
	TG2 vurderes grunnet kulfilter til ventilator.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk til terrasse over garasjen ikke tilfredsstiller dagens krav.
	TG3 vurderes for innvendig trapp da det ikke er etablert tilfredstillende rekkverk rundt trappeløpet og ned mot u.etg. i trappen. Det må monteres rekkverk i åpning mot u.etg. for å forhindre fall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.3.2	Bad u.etg. (utleiedel) Overflate gulv
	TG3 vurderes da det registreres bom og hulrom under gulvflisene på befaringsdagen. Fugene og flisene er stedvis løse og må utbedres. Prisvurdering er satt til lokale utbedringer av løse gulvflis, ikke totalrenovering av rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes da det ikke er etablert varerør for avrenning av vann fra fordelerskap til vannrør (bad 1.etg) Det må etableres et varerør som overløp slik at lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk.
	For kobberrør ved fordelerstokker på bad i u.etg. registreres det kondens på rørene, som gir fuktutslag i tresvill på 27,2 vekt%. Røret må isoleres for at dette ikke skader frisk trevirke over tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Nabolagsprofil

Linjeveien 19B - Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Haugenstua stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Høybråten kirke Linje 64	9 min 0.7 km
Furuset Linje 2	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	11 min 0.7 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 3.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

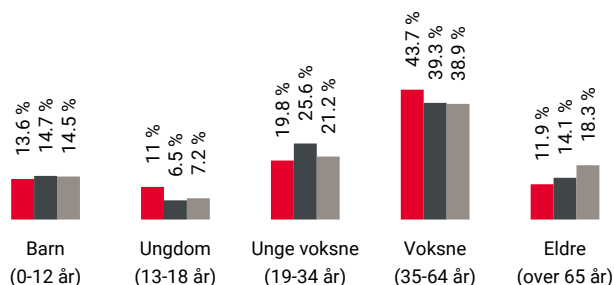
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Høybråten	1 768	685
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linjen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.6 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 55 barn	11 min 0.7 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	9 min 0.8 km
Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



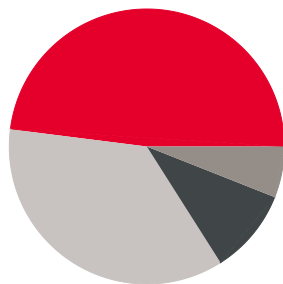
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽	Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Høybråten kunstgressbane Fotball, friidrett	8 min 🚶 0.7 km
🏹	Actic Furuset Senter	20 min 🚶
🏹	Mudo Furuset	22 min 🚶

Boligmasse



48% enebolig
10% rekkehus
6% blokk
36% annet

«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Furuset Senter

20 min 🚶



Apotek 1 Haugenstua

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
31% 6-12 år
21% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



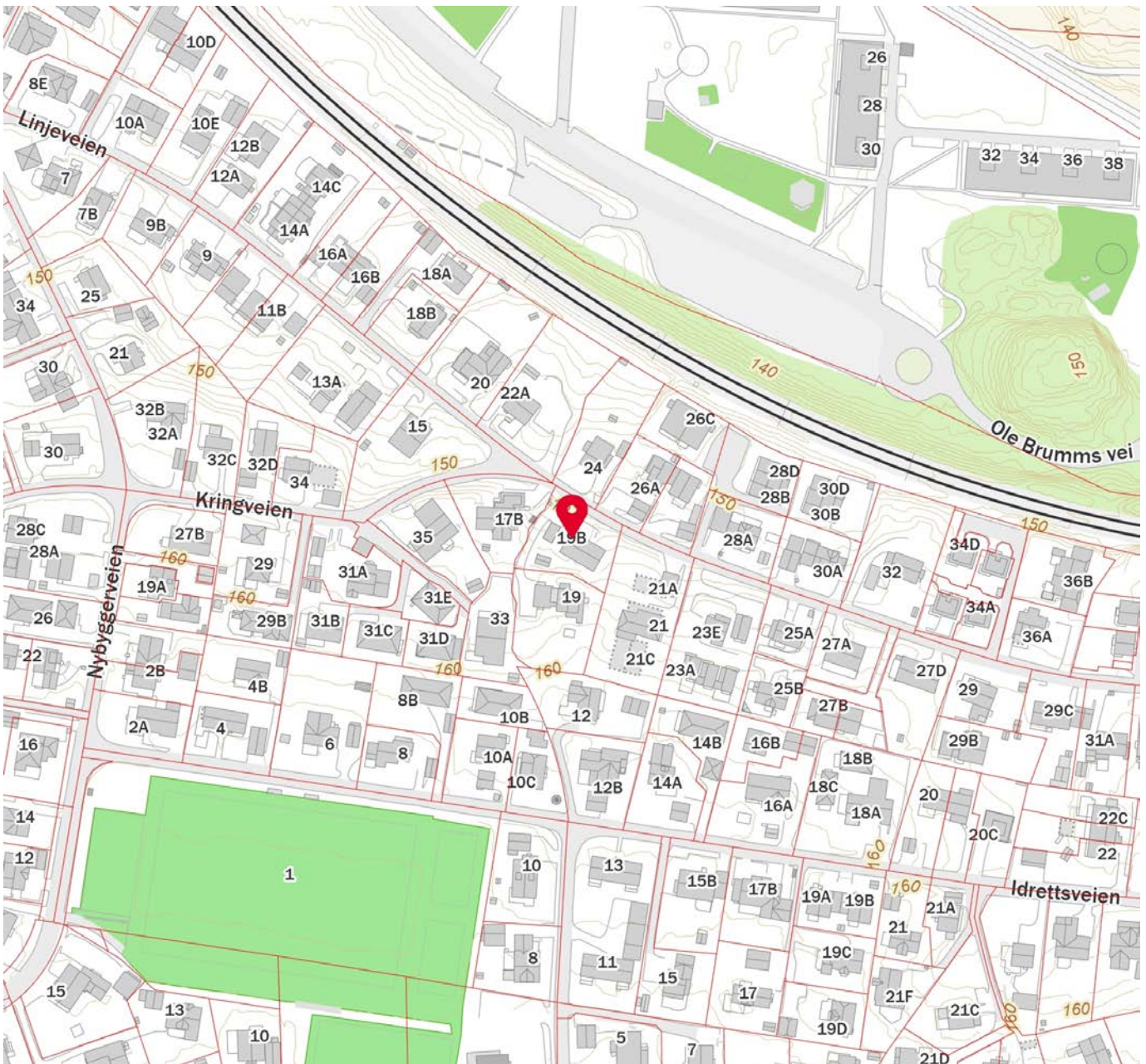
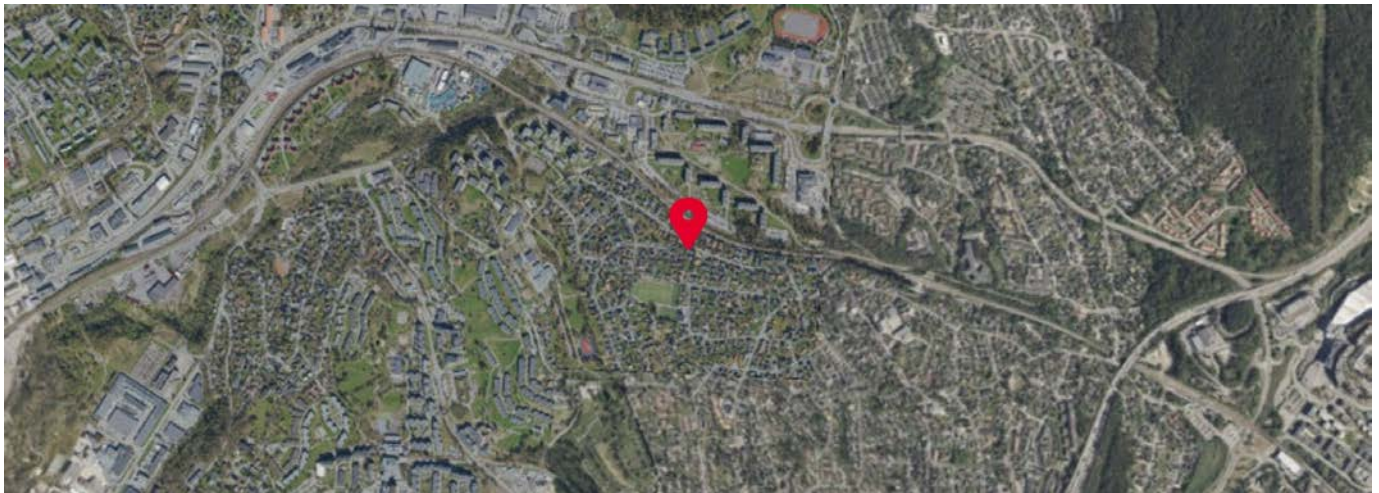
0%

47%

Vestre Høybråten
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Linjeveien 19B
1087 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Stormfelt**Telefon:** 917 14 855
E-post: marius.stormfelt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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