

aktiv.





Styreleder / Partner / Jurist

Øyvind Gabrielsen

Mobil 951 07 887

E-post oyvind.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 24 000 000,-
Omkostn.: Kr 601 390,-
Total ink omk.: Kr 24 601 390,-
Selger: Ole André Skarbøvik
Velaug Aakre Kristoffersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 267/294 kvm
Tomtstr.: 1039 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 105
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007260051

Attraktiv og pen villa med nydelig opparbeidet, idyllisk og solrik hage

Velkommen til Bekkeliveien 8A - en flott enebolig oppført i 1924 med store og luftige rom og en vakker hage som omkranser eiendommen.

Boligen ligger attraktivt til på Heggeli - i et rolig, grønt og skjermet villaområde med lite trafikk og kort vei til sentrum. Den utmerker seg med ekstra god takhøyde i 1. etasje og utgang til flotte uteplasser fra flere rom - gjennomførte løsninger og kvaliteter du vil sette pris på.

Oppsummert:

- Tak byttet i 2025/26
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme
- Lave energikostnader
- 4 soverom samt separat TV-stue
- Separat kjøkken
- Ekstra takhøyde i 1 etg.
- Meget pent opparbeidet hage
- Garasjeplass

Ps. Bekkeliveien 8B vurderes solgt på sikt dersom man ønsker generasjonsbolig.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	80
Vedtekter	87
Tomteinndeling	89
Tegninger	90
Arealbekreftelse	98
Nabolagsprofil	100
Oversiktskart	103
Reguleringskart	104
Småhusplanen	108
Tinglyst heftelse	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 267 kvm

BRA - e: 27 kvm

BRA totalt: 294 kvm

TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Gang, bod, bad, vaskerom/teknisk rom, hobbyrom, trimrom

BRA-e: 27 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 115 kvm Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue

2. etasje

BRA-i: 77 kvm Gang, bad, 3 soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

2. etasje

26 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen ble seksjonert i 2016. Selger opplyser at det innsendes søknad om reseksjonering i disse dager. Foruten selve bygningene har seksjonene hvert sitt tilleggsareal, samt fellesareal.

På en del av fellesarealet har seksjon 2 (8b) eksklusiv rett til biloppstilling. Ihht lov om eierseksjoner kan en slik rettighet ikke ha en varighet på mer enn 30 år.

Tegning av arealet for hver seksjon slik det skal bli etter reseksjonering er vedlagt salgsoppgaven.

Se også punktet «Tomtebeskrivelse».

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etg:

Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue.

Utgang fra kjøkken til terrasse, målt til ca. 8,3 m².

Utgang fra stue til hage.

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,66m.

Takhøyde i tv-stue er målt til ca. 2,46m.

2.etg:

Gang, bad, 3 soverom, stue.

Utgang fra gang til terrasse, målt til ca. 6,7 m².

Utgang fra soverom og stue til takterrasse, målt til ca. 18,6 m².

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 88 m².

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,63m.

Takhøyde i gang er målt til ca. 2,65m.

Kjeller:

Gang, bod, bad, vaskerom/tekn.rom, hobbyrom, trimrom.

Egen inngang til trimrom.

På grunn av lav takhøyde i deler av bod, er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 76 m².

Takhøyde i hobbyrom er målt til ca. 2,03m.

Takhøyde i trimrom er målt til ca. 2,17m.

Garasje (BRA-e) er målt til ca. 27 m².

Takhøyde er målt til ca. 2,07m.

Bemerkning:

I kjeller er det målt/observert takhøyde som ikke tilfredsstillers dagens krav til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk (TEK). Rommene kan derfor ikke godkjennes til varig opphold.

På befaringsdagen ble det ikke observert forhold som tilsier at rommene benyttes til varig opphold. Bruken fremstår i hovedsak som sekundærfunksjoner som lagring, teknisk bruk og trening.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av boligens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt mellom Bekkeliveien 8A og 8B. Tomten er seksjonert med eget tilleggsareal, samt fellesareal. for tomteinndeling/seksjonering se vedlagt kart. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjøring, plen, beplantning, trær, hellestein og skiferstein.

Se også punktet "fellesarealer og rettigheter til bruk".

Beliggenhet

Bekkeliveien 8A har en svært attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Heggeli/Smestad – et av Oslos mest populære villaområder. Her bor man i grønne, rolige og skjermede omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til alt byen

har å by på. Området er særlig populært blant barnefamilier, med et trygt og etablert bomiljø, flere lekeplasser, gode skoler og barnehager i nærområdet samt nærhet til idretts- og fritidstilbud.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og fredelig til i et veletablert boligområde preget av flotte villaeiendommer, frodig vegetasjon og hyggelige småveier. Samtidig er beliggenheten svært sentral, med kort avstand til både Majorstuen, Skøyen og Frogner.

Området har meget gode kollektivforbindelser. Fra boligen er det kort vei til Smestad T-banestasjon med hyppige avganger til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det bussforbindelser fra Hoffsvæien, trikk fra Hoff samt tog og Flytog fra Skøyen stasjon. Her ligger forholdene godt til rette for en enkel og effektiv hverdag, enten man skal til sentrum, arbeidsplassen eller videre ut av byen.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Frognerparken ligger kun en kort spasertur unna og er et naturlig samlingspunkt for både store og små, med store grøntområder, turstier, Frognerbadet, Frogner stadion og flere aktivitetstilbud. Videre er det kort sykkel- eller kjøretur til Bygdøy med populære badeplasser, kyststi og flotte friluftsområder. Området har også nærhet til blant annet Oslo Tennisklubb på Madserud, idrettsanlegg og gode sykkel- og turveier videre mot både sentrum og marka.

Dette er et sjeldent godt boligområde som kombinerer rolige og landlige omgivelser med nærhet til byliv, servicetilbud og offentlig kommunikasjon – en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier og øvrige som ønsker å bo fredelig, grønt og sentralt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år): ca. 0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år): ca. 0.5 km
Nordjordet barnehage (1-5 år): ca. 0.5 km

Smestad skole (1-7 kl.): ca. 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.): ca. 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.): ca. 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.): ca. 3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.): ca. 3.7 km
Ullern videregående skole

Persbråten videregående skole

Skolekrets

Skøyen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Hoff terrasse (Linje 40): ca. 0.6 km

Trikk: Hoff (Linje 13): ca. 0.9 km

T-bane: Smestad (Linje 2,3): ca. 1 km

Skøyen stasjon: ca. 1.1 km

Oslo S: ca. 7.4 km

Bygningssakkyndig

André Svane Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2016.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Varmekabler på bad i 2. etg. sluttet å virke.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Scanflis AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye fliser over eksisterende fliser og nye

varmekabler. Montert ny

baderomsinnredning fra Kvikk samt ny dusj. November 2018.

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?: 2011

Firmanavn: Follo Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: I teknisk rom modernisert avløpskum 2014. Nytt avløpsrør fra

2. etg til kjeller

2011.

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

Ja

Liten vannlekkasje fra tak 2025. Ble utbedret med nytt tak desember 2025/januar 2026.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tak og Bygg Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Helrenovering av tak. Det ble samtidig satt inn nye takvindu

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proffbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering terrasse i forkant av dagens kjøkken samt ny entre. Kledning skiftet og huset ble malt.

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

Ja

Liten lekkasje på vannrør / brudd utvendig stoppekran mellom bolig og kommunal kum/rør.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Avavi AS

Beskrivelse av arbeidet: Fagmessig utbedret.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Olimb Rørfornyning & Stake og Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornytt avløp til kommunalt anlegg med

strømpe.

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

Ja

Tre ventiler for justering vannbåren varme defekt. Info ved forrige service, utført av Vinderen Rør AS 2020, at bytte av sensorer og ventiler ville løse det.

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?: 2011

Firmanavn: Nordlys AS

Beskrivelse av arbeidet: Fonying av hele el. anlegget samt installasjon jordvarmeanlegg.

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

Ja

Påbygg med utvidelse av kjeller og 1. etg 2003.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Dokumenter hos Plan og Bygg

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

Ja

Utført mellom 16/12 2014 - 02/04 2015 av Landauer Nordic, Ferdigstil 4.10-1015.

Soverom kjeller måleverdi 41 +/-10 årsmiddelverdi Bq/m³: 30

Stue 1 etage 65 +/- 20 årsmiddelverdi bg/m 49

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider

Innhold

Enebolig over 3 plan med opparbeidet hage, terrasser og garasje. Boligen har gjennomgående og store rom med ekstra takhøyde i 1 etg.

Kjøkkenet er innredet med:

Lyse, glatte fronter og integrerte grep

Granitt benkeplate med underlimt kum i sort kompositt.

Ett-greps blandebatteri med uttrekks-funksjon.

Glassplate på vegg over benk.

Lys under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt delvis integrert side by side kjøleskap med fryseskuffer og vanddispenser.

Baderom i 2.etg. er innredet med:

Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur.

Veggskap.

Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.

Innmurt/flislagt hjørneblekar.

Veggmontert klosett med innbygd systerne.

Baderom i kjeller er innredet med:

Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.

Speilskap med integrert lys.

Veggskap.

Dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri.

Gulvstående toalett.

Vaskerommet er innredet med:

Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.

Høyskap og benkeskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder.

Varmepumpe etc.

Standard

Eiendommen er oppgradert i nyere tid med blant annet ny takteking i 2025/2026 og nye nedløp. I 2021 ble det bygget tilbygg (ny entré), skiftet deler av kledning, malt utvendig kledning, bygget terrasse ved kjøkken og montert ny terrassedør. Badet i 2 etg. ble modernisert i 2018 med flis på flis.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Eldre vinduer
- Utvendig > Dør kjeller
- Utvendig > Eldre balkongdører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater - Gulv
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad 2.etg
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Kjøkken > 1. etasje > tv-stue > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt innredning
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon
- Våtrom > kjeller > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > kjeller > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > kjeller > bad > Ventilasjon
- Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv
- Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Veggkonstruksjon ved takterrasse
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått IU:

- Våtrom > kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger de siste årene:

2018 - Pusset opp bad i 2.etg, flis på flis. Arbeid utført av Scanflis AS

2021 - Bygget tilbygg (ny entré), skiftet deler av kledning, malt utvendig kledning, bygget terrasse ved kjøkken, montert ny terrassedør. Arbeidet utført av Proffbygg AS.

2025/2026 - Utskifting av tak, inkludert takstein, sløyfer og lekter samt underlagspapp. Arbeid utført av Tak og Byggpartner AS.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass foran garasje.

Radonmåling

Radonmåling utført mellom 16/12 2014 - 02/04 2015 av Landauer Nordic, Ferdigstil 4.10-1015. Soverom kjeller måleverdi 41 +/-10 årsmiddelverde Bq/m³: 30. Stue 1 etage 65 +/- 20 årsmiddelverdi Bq/m³ 49

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er etablert vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Systemet er tilkoblet varmepumpe med bergvarme som energikilde.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 24 000 000

Omkostninger kjøper

24 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

600 000 (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))

601 390 (Omkostninger totalt)

618 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

621 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

24 601 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

24 618 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

24 621 090 (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 24 686 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter iht. sameiebrøk (7/10)

Eiendomsskatt

Kr 14 770 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 9 088 682 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 19 412 403 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.

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

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 31, bruksnummer 105, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/31/105/1:

08.08.1924 - Dokumentnr: 63 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1924 - Dokumentnr: 141 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1949 - Dokumentnr: 6723 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1986 - Dokumentnr: 39057 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2026 - Dokumentnr: 408038 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

16.11.2016 - Dokumentnr: 1059047 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7/10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1924 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Det foreligger approbasjon som omfatter tilbygg til våningshus, datert 20.03.1961.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 21.05.2003 for tidligere oppført tilbygg, i dag benyttet som trimrom i kjeller og TV-stue i 1. etasje.

Selger opplyser at det i 2021 er oppført nytt tilbygg/entré på ca. 5 m². Det foreligger ikke søknad eller øvrig byggesaksdokumentasjon for tiltaket. Ut fra opplyst størrelse kan tiltaket være omfattet av unntak fra søknadsplikt etter plan og bygningslovgivningen, men dette er ikke kontrollert mot kommunale opplysninger eller gjeldende reguleringsforhold. Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til tiltakets offentligrettslige status.

Ved å sammenlikne dagens fasade med byggesaker i PBEs,

Sak 200306149
Sak 199051253
Sak 192300559

Kan det se ut til å være noen avvik

Herunder

- nytt tilbygg fra 2021 som ser ut til å være noe større enn i tilbygg i byggesak 1963
- vindu på nordsiden, det som er over kjøkkenbenken
- terrassedør (der det er tegnet vindu) fasade øst fra kjøkken, terrassen.
- annen plassering av vinduer i 2.etg mot sør
- lite vindu loft
- annen utforming på vinduene loftsstue samt terrassedør loftsstue
- veranda på tilbygg øst
- terrassedør hovedsoverom

Det tas spesifikt forbehold om disse forhold hver for seg var søknadspliktige etter offentligrettslige krav på tidspunktet for utførelse, og derfor ikke kan anses godkjente. Kjøper overtar risikoen og eventuelle kostnader i tilknytning til det, herunder om det måtte bli aktuelt å søke etter dagens regelverk og risiko for ikke godkjennelse av eksisterende løsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger". Gjeldende regulering er S-4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan.

Se Plan og Bygningsetaten sine nettsider for nærmere informasjon. Saksnummer: 202204703 / 202304720

Pågående byggesaker i området:

Konventveien 34 - tilbygg, underbygg, fasadeendring, bruksendring og endring av avkjørsel

Saksnummer: 202507294

Siste bevegelse

Siste dok. 13.03.2026

Bekkeliveien 8B (seksjon 2) er i prosess med å rehabilitere carport. Fotavtrykket vil ikke endres, men taket vil bli noe høyere, og noe av areal vil endres fra bod/carport til

event bad og garasje. Tiltaket sendes snart til plan og bygg og er avhengig av godkjenning der.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

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

3 500 Garantipremie/inneståelse

3 990 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 195 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Gabrielsen

Styreleder / Partner / Jurist

oyvind.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 951 07 887

Ansvarlig megler bistår av

Sindre Holt

Eiendomsmegler/ Partner

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

23.05.2026









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. Etasje
Bekkeliveien 8 A



André Svane Hansen
Bygningsakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

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





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bekkeliveien 8 A, 0375 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 31, bnr. 105, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20891-26031

Eiendomsverdi ref nr: HQ2095

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Andre Svane Hansen



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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "ASvane".

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med opparbeidet hage, terrasser og garasje.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Systemet er tilkoblet varmepumpe med bergvarme som energikilde.

Pipeløp med tilknyttede ildsteder.

Kjeller med egen inngang.

Kjøkkenet er innredet med:

Lyse, glatte fronter og integrerte grep

Granitt benkeplate med underlimt kum i sort kompositt.

Ett-greps blandebatteri med uttreks-funksjon.

Glassplate på vegg over benk.

Lys under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt delvis integrert side by side kjøleskap med fryseskuffer og vanddispenser.

Baderom i 2.etg. er innredet med:

Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur.

Veggskap.

Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.

Innmurt/flislagt hjørneblekar.

Veggmontert klosett med innbygd susterne.

Baderom i kjeller er innredet med:

Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.

Speilskap med integrert lys.

Veggskap.

Dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri.

Gulvstående toalett.

Vaskerommet er innredet med:

Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.

Høyskap og benkeskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder.

Varmepumpe etc.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

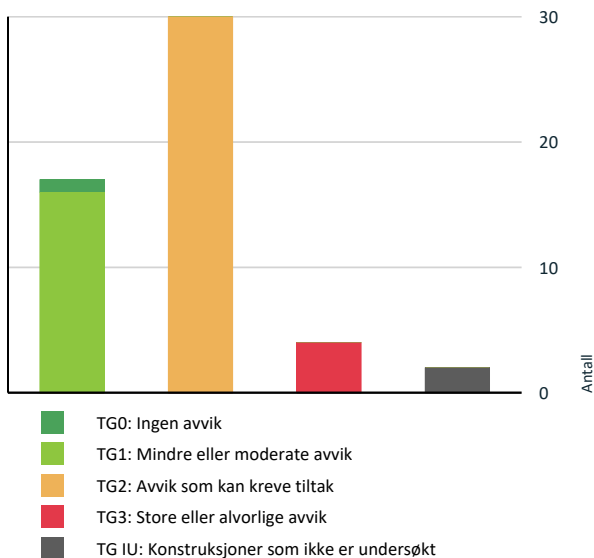
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.05.2003 for tidligere oppført tilbygg, i dag benyttet som trimrom i kjeller og TV-stue i 1. etasje.

Selger opplyser at det i 2021 er oppført nytt tilbygg/entré på ca. 5 m². Det foreligger ikke søknad eller øvrig byggesaksdokumentasjon for tiltaket. Ut fra opplyst størrelse kan tiltaket være omfattet av unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen, men dette er ikke kontrollert mot kommunale opplysninger eller gjeldende reguleringsforhold. Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til tiltakets offentligrettslige status.

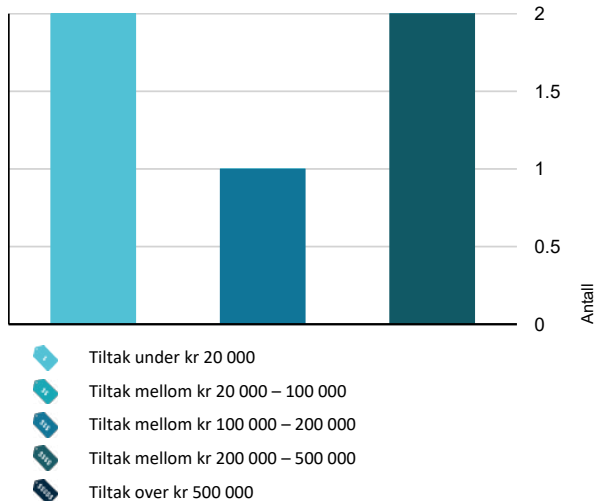
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i

egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra

Sammendrag av boligens tilstand

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

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

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon ved takterrasse [Gå til side](#)

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

! Våtrom > kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Eldre balkongdører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad 2.etg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > tv-stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > kjeller > vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak besiktiget fra balkong og takterrasse.
Taket er tekket med betongtakstein.
Sløyfer, lekter og underlags duk skiftet i forbindelse med med ny taktekking i 2025/2026.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål, fra 2025/2026
Det er også montert takstige samt snøfangere.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt, stående utvendig kledning.

Ytterveggens konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperre, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning ligger for tett på både på terrassegulv og beslag rundt vinduer og dører.

Kledning er heller ikke malt i underkant/endeved (dryppkant).

Det er registrert oppsprekking i nedre kant av utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens:

Kledning som står for tett mot terrassegulv og beslag kan trekke fukt opp i treverket og gir redusert drenering og uttørking. Dette øker risiko for fuktskader og gir kortere levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner. Manglende maling i underkant (dryppkant) gjør treverket mer utsatt for fuktinntrekk og nedbrytning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og tilstøtende flater/beslag for å sikre god avrenning og lufting. Underkanter/endeved bør behandles/males for å redusere fuktoptak. Justeringer kan ofte utføres lokalt uten full utskifting av kledningen.

TG 3 Veggkonstruksjon ved takterrasse

Beskrivelse

Malt, stående utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i nedre del av utvendig kledning ved takterrasse.

Avviket må ses i sammenheng med "veggkonstruksjon".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade i nedre del av kledningen indikerer at treverket er nedbrutt som følge av langvarig fuktpåvirkning. Skaden kan føre til svekket beskyttelse av bakliggende konstruksjon og økt risiko for videre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut, og årsaken til fuktpåvirkningen må avklares og utbedres. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand til dekke og gode løsninger for lufting og drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner med ark og oppløft.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes. Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde samt lagring.

Inspeksjonen er utført fra eksisterende loftsluke i gang.

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

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

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

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983, -87, -90, 2003, -04.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll på samtlige av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer, kun stikkprøver.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det ble registrert manglende vridere og løse vridere.
Oppsprukket maling utvendig og innvendig.

2 - Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende eller løse vridere kan gjøre det vanskelig å åpne og lukke vinduer på en trygg og hensiktsmessig måte.
Oppsprukket maling gir redusert beskyttelse av overflater, noe som over tid kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Montering og etterstramming/skifte av vridere anbefales for å sikre normal funksjon. Overflater bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette beskyttelse og levetid.

-2:

Konsekvens:

Eldre vinduer har normalt noe svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og lavere komfort.
Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som punktering av glass og slitasje på beslag. Skjulte skader som begynnende råte kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene. På sikt bør det påregnes utskifting til vinduer med bedre isolasjonsegenskaper.

📌 TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011 og 2021.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Swedoor inngangsdør med glassfelt.
Fabrikklakkert i blått.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

1 TG 2 Dør kjeller

Beskrivelse

Eldre hvitmalt inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Døren holder ikke tett mot karm og lås henger seg opp.

2 - Døren er værslitt på utsiden med oppsprukket maling og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende tetting kan føre til trekk og varmetap, samt redusert komfort. En lås som henger kan gi utfordringer med sikker bruk og funksjon, og døren kan bli vanskelig å åpne eller lukke som forutsatt.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørbblad og beslag for å oppnå bedre tetting mot karm. Låsemekanisme bør gjennomgås, smøres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

-2:

Konsekvens:

Oppsprukket maling og slitt treverk gir redusert beskyttelse mot fukt og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt nedbrytning av materialer og behov for mer omfattende vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales skrapping, rengjøring og overflatebehandling av døren. Skadet treverk bør vurderes utbedret eller skiftet ut før ny maling påføres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse og levetid.

1 TG 2 Eldre balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, fra 2003 og 2004.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1 - Det er registrert balkongdører som tar i karm og ikke holder tett.

2 - Balkongdører er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Dører som tar i karm kan få redusert funksjon og økt slitasje over tid. Manglende tetting kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og beslag for å sikre riktig klaring og tetting mot karm. Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

-2:

Konsekvens:

Eldre balkongdører har normalt noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger, noe som kan gi økt varmetap og lavere komfort. Det er også økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold som slitasje på tetninger, beslag og eventuell punktering av glass. Skjulte skader som råte eller annen nedbrytning kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dører og tilhørende komponenter. Tetningslister og beslag bør vurderes utbedret ved behov. På sikt bør det påregnes utskifting til løsninger med bedre isolasjonsegenskaper.

1 TG 1 Nyere balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etg:

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord.

Rekkverk av hvitmalt trekonstruksjoner.

Videre er det trapp ned til hagen.

2. etg:

Utgang fra gang til terrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord.

Rekkverk av hvitmalt trekonstruksjoner.

Fra stue er det utgang til takterrasse i trekonstruksjoner.

Balkonggulv av impregnert terrassebord behandlet med beis.

Rekkverk av hvitmalt trekonstruksjoner.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 103 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Terrassebord på takterrasse er værslitt og viser tegn til slitasje utover normal bruksslitasje.

2 - Stående rekkverk ligger for tett ned mot underliggende plank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Slitte terrassebord har redusert overflatebeskyttelse og kan over tid få svekket kvalitet. Dette kan føre til oppsprekking, flising og noe redusert brukskomfort, samt økt behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden. Bord med tydelig svekkelse bør vurderes skiftet ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.

-2:

Konsekvens:

For liten avstand mot underliggende dekke kan føre til oppsamling av fukt og smuss, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom rekkverk og underliggende dekke for å sikre lufting og avrenning. Eventuelle fuktskadede eller svekkede materialer bør vurderes utbedret.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp ved inngangsparti.

Det er registrert noe mindre sår i fliser.

Dette anses kun som estetisk karakter.

Trapp i trekonstruksjoner bekledd med impregnerte terrassebord fra terrasse ved kjøkken og ned i hagen.

Trapp i trekonstruksjoner bekledd med impregnerte terrassebord fra stue og ned til hagen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:

-1.etg:

Flislagt entré med termostatstyrte varmekabler.

Flislagte gulv med vannbåren varme.

-2.etg:

Malt tregulv/parkettgulv med vannbåren varme.

Parkettgulv med vannbåren varme.

-Kjeller:

Parkettgulv med vannbåren varme.

Flislagte gulv og betonggulv.

—

Vegger:

-1.etg:

Slette, malte flater.

-2.etg:

Slette, malte flater.

-Kjeller:

Malt betong.

Malt panel.

På befaringsdagen ble det registrert riss på vegg i overgang mellom brannmur og vegg i stue i 2.etg,

Dette anses kun estetisk betydning.

—

Himlinger:

-1.etg:

Slette, malte flater med downlights

-2.etg:

Slette, malte flater

Malt panel.

-Kjeller:

Malt panel.

Malt betong.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Malt parkettgulv.
Parkettgulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det er registrert hulrom/bom-lyd under fliser gjennom store deler av 1.etasje, samt tilfelle av sprekk og sår i flis.

2 - Det er registrert glipper i parketten i 2.etasje.

3 - Det er registrert løs/manglende fug mellom fliser i kjeller.

4 - Det er registrert slitasje utover normal bruksslitasje på parkett i trimrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Bomlyd tyder på redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til at fliser løsner over tid. Sprekk og sår i flis kan gi svekket overflate og økt risiko for videre skade ved belastning.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av omfang og årsak. Skadede og løse fliser bør tas opp og legges på nytt med tilfredsstillende underlag og heft. Ved større områder kan det være behov for mer omfattende utbedring.

-2:

Konsekvens:

Glipper i parkett kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i materialet ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Dette kan påvirke det visuelle uttrykket og i noen grad brukskomforten.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere inneklima, særlig luftfuktighet, for å begrense videre bevegelse. Mindre glipper anses normalt, men ved større eller økende åpninger bør det vurderes lokal utbedring eller justering av gulvet.

-3:

Konsekvens:

Manglende eller løs fug kan føre til at fukt trenger ned mellom flisene. Dette kan over tid gi redusert heft, økt slitasje og behov for vedlikehold av overflaten.

Tiltak:

Det anbefales å rense fugene og fuge på nytt der dette mangler eller er svekket. Årsak til fugesvikt bør vurderes for å sikre en varig løsning.

-4:

Konsekvens:

Økt slitasje kan gi redusert overflatekvalitet og påvirke både utseende og bruksegenskaper. Ved videre bruk kan det oppstå ytterligere nedsliting og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling der dette er mulig. Ved mer omfattende slitasje bør det vurderes utskifting av enkelte bord eller hele gulvflaten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr. etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

1.etg:

Tilstandsrapport

-Stue - målt ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Kjøkken - målt ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

2.etg:

-Stue - målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Gang - målt ca. 30mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kjeller:

-Trimrom - målt ca. 20mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
-Hobbyrom - målt ca. 12mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

—
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

2.etg - Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

2.etg - Gang:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 29 mm gjennom hele rommet.

Kjeller - Trimrom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis med innsats på kjøkken.
Flislagt gulv i forkant av peis.

Murt peis med innsats i stue i 2.etg.
Det er lagt steinplate på gulv i fornt av peis.

Mursteinspipe fra byggeår.

—
Sotluke lokalisert i kjeller, fliser på gulv.
Det ble registrert noe rustmerker i underkant av sotluke.

Tilstandsrapport

Det ble utført overflatesøk med protimeter, men ingen forhøyede fuktverdier ble målt.

Feieluke lokalisert på loft, stålplate på gulv.

—

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere tilkobling til pipen (avgrening på loft) ser ut til å ikke være forskriftsmessig blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull blanding kan medføre at røykgasser eller sot kan trenge ut i konstruksjonen. Dette kan gi redusert brannsikkerhet og uønsket påvirkning på innneklima.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av fagkyndig og forskriftsmessig tetting/blanding av avgreningen. Arbeidet bør utføres slik at pipeløpet oppfyller gjeldende krav til sikker bruk.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i kjeller. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuksikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen.

—

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i trimrom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Via hulltaking i vegg i trimrom ble det utført fuktmåling med pigger i bunnsvill.

Målingene viste forhøyede fuktverdier, 22,6% (rødt nivå).

Det ble også utført fuktmåling med pigger i gulv under fotlist.

Målingene viste forhøyede fuktverdier, 19,3% (gult nivå).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill indikerer at konstruksjonen er fuktpåvirket. Dette kan over tid føre til svekkelse av materialer og økt risiko for utvikling av råte og andre fuktrelaterte skader.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og utbedre eventuelle skader.

Skadet materiale må vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp i trekonstruksjoner mellom 1.- og 2. etasje.

Malt tretrapp mellom 1.etasje og kjeller.
Teppebelagte trinn.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre, hvitmalt, profilerte tredører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter på dører og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter kan føre til redusert funksjon ved åpning og lukking, samt økt slitasje på hengsler og beslag. Dører som tar i karm kan også gi dårligere tetting og noe redusert komfort.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad, hengsler og beslag for å oppnå riktig innstilling. Ved vedvarende skjevheter bør det vurderes nærmere kontroll av årsak.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjeller:

Eldre plassbygget garderobeskap/bod i gang.

Tilstandsrapport

1.etg:

Garderobeskap med skyvedør, dør og skuffer i gang.
Skyvedørs Garderobe i tv-stue.

2.etg:

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2008, ifølge tidligere prospekt.
Dagens eier utførte overflateoppussing (flis på flis) i 2018.
Beskrivelse av arbeidene i 2018 er fremvist.

—
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

—
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

—
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåsstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåsstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.
Det er også montert høyttalere i himling. I følge tidligere salgsoppgave er disse defekte.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i baderommets definerte våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vindu i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen dersom utførelsen ikke er tilpasset dette bruksområdet. Dette kan over tid føre til skader på tilstøtende materialer og redusert levetid.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av utførelse rundt vinduet, herunder tetting og fuktsikring. Ved behov bør det utføres tiltak for å sikre at løsningen er i tråd med krav til fuktsikring i våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under gjeldende krav.

På befaringsdagen ble det registrert noe merker i flis på gulvet samt noe urene/ujevne fuger.
Dette anses kun som estetisk betydning.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

2 - Det ble registrert litt vannansamling i dusjsonen etter funksjonstest av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Begrenset høydeforskjell kan gi redusert sikkerhet mot vann som renner ut av våtrommet ved lekkasje eller søl. Dette kan øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforhold og høydeforskjell, slik at vann ledes mot sluk i tråd med funksjonskrav.

-2:

Konsekvens:

Vannansamling tyder på mangelfullt fall mot sluk. Dette kan føre til at vann blir stående på overflaten, noe som over tid kan gi økt slitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fallforholdene i dusjsonen. Mindre justeringer kan vurderes, men ved vedvarende forhold kan det være aktuelt med utbedring av fall mot sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under badekar, ukjent type.

Hjelpesluk er lokalisert i dusjsonen, plastsluk.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er lokalisert under innmurt badekar.

Det er dårlig tilgang til sluk via inspeksjonsluke da wc er i veien.

Type sluk, klemring og eventuell membrantype kan da ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilgang til sluk gjør kontroll, rengjøring og vedlikehold vanskelig. Dette kan øke risikoen for at feil eller svakheter ikke oppdages, og eventuelle lekkasjer kan få utvikle seg over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til sluk via inspeksjonsluke eller tilsvarende løsning. Dette vil gi mulighet for kontroll og vedlikehold, og bidra til at våtrommet fungerer i tråd med krav til fuktsikring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Veggskap.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt regnfallsdusj.
Innmurt/flislagt hjørneoblekar.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

—
Det er montert en inspeksjonsluke for tilgang til fordelerskap for rør i rør anlegg.
Via denne luken kan man inspisere toalett sisternen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Innkassing for innebygd sisterne er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Via luke i vegg er det registrert at det ikke er noe form for membranetting i bakkant og under den innebygde sisternen for vegghengt wc.

2 - Magnetlister på dusjhjørne er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende drenering og tettesjikt kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen og kan over tid medføre skade på omkringliggende materialer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av lekkasjevann, eksempelvis dreneringsåpning. Videre bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring bak og under sisternen.

-2:

Konsekvens:

Defekte magnetlister kan føre til at dusjdører ikke slutter tett. Dette kan medføre økt vannsøl utenfor dusjsonen og behov for hyppigere rengjøring og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av magnetlister for å sikre at dusjdørene lukker tett og fungerer som forutsatt.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og påvirke inneklimate. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel via ventil eller spalte under dør, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskifting.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

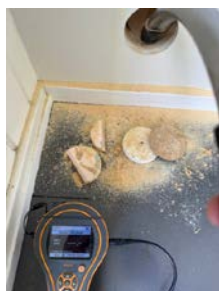
Det ble forsøkt utført hulltaking i gang, på bakside av dusjsonen.
Vegg virket å være massiv-trevirke, så ingen tilgang til hulrom og bunnsvill.

Det ble utført fuktsøk i trevirke. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad med malte overflater.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befarings tidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger, overflatebehandlet med maling.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller kjennskap til oppbygning gir usikkerhet knyttet til fuksikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, særlig ved fremtidig oppussing.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, malte overflater.
Det er målt ca 33mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1 - Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

2 - Det er registrert en luke i badegulvet av ukjent opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller kjennskap til oppbygning gir usikkerhet knyttet til fuksikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, særlig ved fremtidig oppussing.

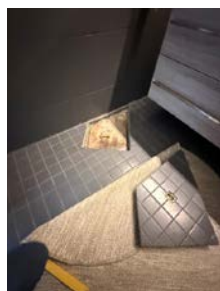
-2:

Konsekvens:

Luke i gulv kan representere et svakt punkt i forhold til fuksikring dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende. Ukjent oppbygning gir usikkerhet knyttet til tetthet og risiko for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av lukens funksjon og oppbygning. Ved behov bør det utføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende tetthet og fuksikring.



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre soilsluk plassert sentrisk på badegulvet.

Ingen klemring.

Ingen synlig membran.

—

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og underlaget er sikret med ukjente metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1 - Det er registrert manglende flis og ufullstendig tettesjikt rundt rørgjennomføringer under servant.

2 - Baderommet har eldre soilsluk og ingen synlig tettesjikt/membran.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt da det nå brukes dusjkabinett, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-1:

Konsekvens:

Manglende flis og tett sjikt gir økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Dette kan over tid føre til fuktskader i vegg og tilstøtende materialer.

Tiltak:

Området rundt rørgjennomføringer bør utbedres med komplett tettesjikt og overflate som tåler fuktbelastning.

-2:

Konsekvens:

Manglende tettesjikt og eldre sluk gir utilstrekkelig fuktsikring. Dette medfører økt risiko for lekkasjer til konstruksjonen, særlig rundt sluk og gjennomføringer, og kan over tid føre til skjulte skader.

Tiltak:

Det vurderes som lite hensiktsmessig med delvise utbedringer. For å oppnå tilfredsstillende og varige løsninger anbefales det å modernisere hele våtrommet, inkludert utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt/membran med tette overganger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap.
Dusjkabinett med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Riss i servant kan føre til redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre sprekkdannelse. Over tid kan dette også gi utfordringer med rengjøring og hygiene.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen. Ved økende skade eller lekkasje bør servant skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg eller himling.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og påvirke inneklimaet. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere luftkvalitet over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel via ventil eller spalte under dør, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskifting.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da alle vegger er murvegger.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i våtsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom, delvis flislagt.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger.

Tilstandsrapport

Malte himlingsflater (mur/puss).

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs maling og løs puss på vegg rundt avløpsrør fra vaskekar.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dette området ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løs maling og puss tyder ofte på fuktpåvirkning. Over tid kan dette gi videre nedbrytning av overflaten og økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan påvirke inn klima og materialers levetid.

Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, spesielt rundt rørgjennomføring. Løse masser fjernes og overflaten utbedres. Det anbefales å kontrollere tetting rundt rør og sikre en utførelse som begrenser fuktinntrenging.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Det er målt ca. 42mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Det vurderes å være innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fliser rundt sluk.

Her er det et felt med betongoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende overflatebelegg rundt sluk kan medføre at vann trenger ned i betongen. Dette kan gi økt fuktbelastning i konstruksjonen og redusert funksjon på gulvets fuktsikring over tid.

Tiltak:

Området rundt sluk bør utbedres med egnet overflate og tettesjikt som sikrer avrenning og hindrer fuktinntrengning.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i gulv ved utslagsvask.

Det er registrert plastsluk med klemring, men ingen membran.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.

Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende membran medfører at konstruksjonen ikke er beskyttet mot fukt. Dette gir økt risiko for fuktskader i gulv og vegger, og kan over tid føre til nedbrytning av materialer og påvirkning av innneklima.

Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt i våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Dette innebærer normalt oppbygging av nytt tett sjikt med tilhørende overflater.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med:

Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.

Høyskap og benkeskap.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereeder.

Varmepumpe etc.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen synlig ventiliering av rommet forutenom vindu og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen synlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og påvirke innneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da alle vegger er murvegger.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i våtsonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1, ETASJE > TV-STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med lyse, glatte fronter og integrerte grep

Granitt benkeplate med underlimt kum i sort kompositt.

Ett-greps blandebatteri med uttrekks-funksjon.

Glassplate på vegg over benk.

Lys under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt delvis integrert side by side kjøleskap med fryseskuffer og vanddispenser.

Komfyrvakt er installert.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil, for økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringsstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskader og spor etter vannsøl på fronter, sokkel, skuffer og bunnplate i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Svelleskader indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til redusert levetid på innredningen og kan også tyde på at det forekommer eller har forekommet fuktlekkasjer i området.

Tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares, særlig knyttet til vanninstallasjoner eller lekkasjer. Skadet innredning bør skiftes eller utbedres.

Tilstandsrapport



1, ETASJE > TV-STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut av yttervegg.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vannledninger er lagt som synlige kobberrør, kobberrør skjult i konstruksjoner, plastrør (pex) og rør i rør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kobberrør skjult i konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og svekkelser som ikke er synlige. Dette kan medføre fare for lekkasjer som kan gi fuktpåvirkning i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget der det er mulig, samt økt oppmerksomhet på tegn til lekkasjer. Ved rehabilitering eller oppgradering bør utskifting av rørene vurderes for å sikre tilfredsstillende og trygg vanninstallasjon



TO 2 Vannledninger - Bad 2.etg

Beskrivelse

Rørøpplagg er etablert i forbindelse med oppussing av badet i 2008. Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad, med tilgang via inspeksjonsluke. Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:

Det er benyttet rørkoblinger (veggbokser) som gir tette overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør, og som bidrar til å hindre lekkasjevann i å trenge ut i tilstøtende konstruksjoner. Lokale stoppekraner for kjøkken er lokalisert under kum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i drenerør fra fordelerskap inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Sprekk i drenerør kan føre til at lekkasjevann ikke ledes ut som forutsatt. Dette kan medføre fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Tiltak:

Drenerøret bør kontrolleres og utbedres eller skiftes for å sikre korrekt bortledning av lekkasjevann.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens hovedopplegg. Hovedopplegg er utført som støpejernsrør.

Via inspeksjonsluke på badet i kjeller har man tilgang til stakeluke på opplegget. Luftehett er registrert på tak.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet. Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre støpejernsrør har økt risiko for slitasje, rust og redusert funksjon. Dette kan medføre større sannsynlighet for lekkasjer eller tilstopping over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene og vurdering av tilstand. Ved tegn til svekkelser bør utskifting eller rehabilitering vurderes for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler og elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende spalter ved terskel på badetrom, som gjør at avtrekk ikke fungerer optimalt, vurderes ventilasjonen i boligen til å ikke være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende luftspalte ved terskel hindrer tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Dette reduserer effekten av avtrekk og kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklimate, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere luftspalte ved terskel eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig tilluft til badet.

Det vil også bedre den mekaniske ventilasjonen for boligen generelt.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved innkjørsel

Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.

Manglende frostsikring kan medføre skade.

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange er montert på fasade til venstre for entré.

Det forutsettes at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder for å redusere risiko for frost- og lekkasjeskader.

Via luke i vegg på badetrom i kjeller er det tilgang til stoppekran til utekran.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Varmesentral

Beskrivelse

I følge tidligere salgsoppgave ble det installert bergvarmeanlegg i 2011.

Varmepumpe og tilhørende komponenter er plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjeller, ca 300L.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Viftekonvektor plassert i disponibelt rom i kjeller, tilknyttet varmepumpe.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har soneregulert, vannbåren gulvvarme i 1.- og 2.etasje.

Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Anlegget er installert i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2011, i følge tidligere salgsoppgave.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert åpent på vegg i vaskerom.

—

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert synlig drypplekkasje på fordelerstokk til gulvvarmeanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Synlig lekkasje medfører direkte fuktpåvirkning og øker risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner. Dersom forholdet vedvarer, kan dette føre til oppfuktning av materialer og behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Lekkasjen bør utbedres snarest ved å reparere eller skifte defekt komponent.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er lokalisert i vaskerom i kjeller.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
20 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Det er montert selvvalesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringssskap

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Selger opplyser:

Det er blitt gjennomført EL-tilsyn, men det er ikke fremvis rapport.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kjeller har støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte, faste masser.

Vurderingen er basert på visuell befaring og generell erfaringskunnskap.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet omfattes ikke av undersøkelsen etter avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600. Faktiske grunnforhold kan derfor ikke verifiseres.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent alder.

Det er stedvis registrert knotteplast med topplist.

—

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

Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

—

Generell informasjon:

Bygningsdeler under terreng og gulvkonstruksjoner på bakken skal sikres med nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre fuktinntrengning.

Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er særlig utsatt for fuktskader og forutsetter særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse.

Yttervegger og gulv i kontakt med terreng skal ha kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser skal beskyttes mot inntrengning av finstoff, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng skal ha vannavvisende overflate, og konstruksjoner under grunnvannsnivå skal utføres vanntette.

Drensledning skal normalt etableres rundt grunnmuren i tilstrekkelig dybde. I selvdrenerende masser kan drensledning sløyfes dersom vann har uhindret

Tilstandsrapport

avløp til lavereliggende nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ukjent utførelse og alder gir usikkerhet rundt funksjon og tilstand. Dersom drenering og tettesjikt ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand. Ved tegn til svak funksjon bør tiltak som forbedret drenering og fuksikring vurderes.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong/stein og lettklinkerblokker samt betongsåle støpt mot byggegrunn.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaringsrapport.

Det er registrert normal og forventet brukslistajse, samt klimapåkjønning.

I tillegg er det registrert mindre riss og sprekker i pusset overflate, dette anses kun som estetisk karakter, og er ikke uvanlig sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved garasje er det løsnet et område med puss fra grunnmur.

Avviket må ses i sammenheng med punktet "forstøtningsmur".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løsnet puss kan gi økt eksponering for fukt og påkjønninger mot grunnmuren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av overflaten og redusert beskyttelse av konstruksjonen.

Tiltak:

Løst materiale bør fjernes og området utbedres med ny puss. Det anbefales samtidig å kontrollere underlaget for eventuelle fuktpåvirkninger.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong ut fra fasade ved garasje.

Det er bygget levegg av trekonstruksjoner på topp av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 - Det er påvist skjevheter i forstøtningsmuren.

Dette anses som årsak til puss har løsnet ved garasje.

2 - Panel på levegg ligger tett ned mot terreng.

Det er påvist forhøyede fuktverdier i panel (24%).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:

Konsekvens:

Skjevheter kan tyde på bevegelser eller svekkelser i konstruksjonen. Over tid kan dette påvirke stabiliteten og føre til ytterligere deformasjoner dersom forholdet utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere kontroll av fagkyndig. Ved tegn til videre bevegelse bør det gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet.

-2:

Konsekvens:

Tett kontakt mellom panel og terreng gir økt fuktbelastning på treverket. Dette kan over tid føre til råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere avstand mellom panel og terreng for å redusere fuktopptak. Nederste del av kledning bør tilpasses slik at den ikke står i direkte kontakt med bakken.



TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er beliggende på et relativt flatt terreng. Det er registrert fall ut fra bygningen.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

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

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

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

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

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

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

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

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

—

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

-1:

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens:

Manglende rekkverk gir økt risiko for fall ved bruk av trappen. Dette kan påvirke sikkerheten i daglig bruk, spesielt for barn og eldre.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg ferdsel.

-2:

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved våte eller glatte forhold. Dette kan påvirke sikker ferdsel til og fra bygningen.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper for å sikre trygg bruk.

-3:

AVVIK:

Det mangler håndløper på vegg på innvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen. Dette kan øke risikoen for fall, spesielt ved daglig bruk og for personer med behov for støtte.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.

-4:

AVVIK:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens:

For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene blir mindre og i tråd med gjeldende sikkerhetskrav.

-5:

AVVIK:

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens:

For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for fall eller at barn kan komme seg gjennom åpningene. Dette reduserer sikkerheten ved bruk av balkong eller terrasse.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

-6:

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:

Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om radonnivået i boligen. Dersom radon forekommer i forhøyede konsentrasjoner, kan dette påvirke innemiljø og helse over tid.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivået i boligen. Ved forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som reduserer radonkonsentrasjonen, for eksempel etablering av radonsperre eller andre egnede løsninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

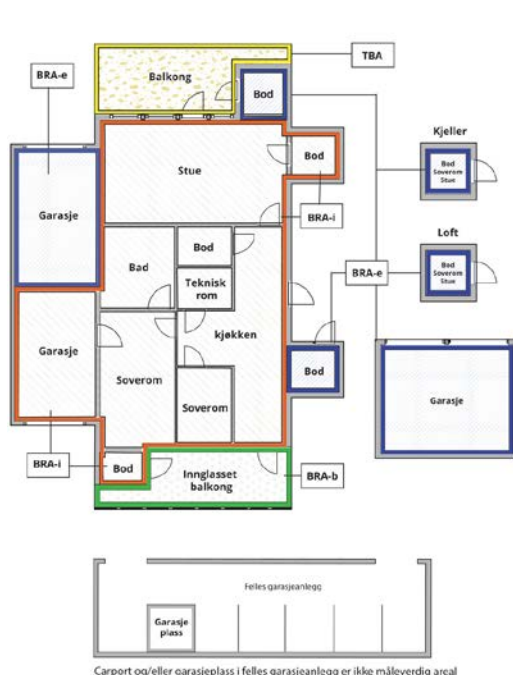
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	115			115	8		115
2. etasje	77			77	26	11	88
kjeller	75	27		102		1	103
SUM	267	27			34	12	306
SUM BRA	294						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom, stue		
kjeller	Gang, bod, bad, vaskerom/teknisk rom, hobbyrom, trimrom	Garasje	

Kommentar

1.etg:

Entré, gang, kontor/soverom, stue/spisestue, kjøkken, tv-stue.
Utgang fra kjøkken til terrasse, målt til ca. 8,3 m².
Utgang fra stue til hage.

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,66m.
Takhøyde i tv-stue er målt til ca. 2,46m.

2.etg:

Gang, bad, 3 soverom, stue.
Utgang fra gang til terrasse, målt til ca. 6,7 m².
Utgang fra soverom og stue til takterrasse, målt til ca. 18,6 m².
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 88 m².

Takhøyde i stue er målt til ca. 2,63m.
Takhøyde i gang er målt til ca. 2,65m.

Kjeller:

Gang, bod, bad, vaskerom/tekn.rom, hobbyrom, trimrom.
Egen inngang til trimrom.
På grunn av lav takhøyde i deler av bod, er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdige gulvarealet er målt til ca. 76 m².

Takhøyde i hobbyrom er målt til ca. 2,03m.
Takhøyde i trimrom er målt til ca. 2,17m.

Garasje (BRA-e) er målt til ca. 27 m².
Takhøyde er målt til ca. 2,07m.

Bemerkning:

I kjeller er det målt/observert takhøyde som ikke tilfredsstillter dagens krav til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk (TEK). Rommene kan derfor ikke godkjennes til varig opphold.
På befaringsdagen ble det ikke observert forhold som tilsier at rommene benyttes til varig opphold. Bruken fremstår i hovedsak som sekundærfunksjoner som lagring, teknisk bruk og trening.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillter ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av boligens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler har oversendt godkjente byggemeldte tegninger datert 21.05.2003 for tidligere oppført tilbygg, i dag benyttet som trimrom i kjeller og TV-stue i 1. etasje.

Selger opplyser at det i 2021 er oppført nytt tilbygg/entré på ca. 5 m². Det foreligger ikke søknad eller øvrig byggesaksdokumentasjon for tiltaket. Ut fra opplyst størrelse kan tiltaket være omfattet av unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen, men dette er ikke kontrollert mot kommunale opplysninger eller gjeldende reguleringsforhold. Kjøper overtar eventuell risiko knyttet til tiltakets offentligrettslige status.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2018 - Pusset opp bad i 2.etg, flis på flis. Arbeid utført av Scanflis AS
2021 - Bygget tilbygg (ny entré), skiftet deler av kledning, malt utvendig kledning, bygget terrasse ved kjøkken, montert ny terrassedør. Arbeidet utført av Proffbygg AS.
2025/2026 - Utskifting av tak, inkludert takstein, sløyfer og lekter samt underlagspapp. Arbeid utført av Tak og Byggpartner AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	105		1	1038.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkeliveien 8 A

Hjemmelshaver

Skarbøvik Ole André, Kristoffersen Velaug Aakre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i bydel Ullern i Oslo kommune. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse, primært eneboliger og tilhørende sekundærboliger.

Beliggenheten vurderes som attraktiv og rolig, med begrenset gjennomgangstrafikk. Eiendommen har en tilbaketrukket plassering i et høyereliggende terreng, noe som gir gode sol- og lysforhold samt en skjermet situasjon.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon i nærområdet, med buss- og trikkeforbindelser innen gangavstand. Videre er det kort avstand til et variert utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvareforretninger, kjøpesentre og øvrige servicetilbud på Skøyen og CC Vest.

Området har nærhet til skoler, barnehager og idretts- og treningsfasiliteter. Det er også gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende grøntområder.

Beliggenheten gir god tilgjengelighet til øvrige deler av Oslo via hovedveisystemet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjøring, plen, beplantning, trær, hellestein, skiferstein og et lite vannspeil.

Tinglyste/andre forhold

Dokumenter vil ligge hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.06.2016	Div informasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Velaug Aakre Kristoffersen

Ole André Skarbøvik

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bekkeliveien 8A

0375 Oslo

0301-31/105/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Varmekabler på bad i 2. etg. sluttet å virke.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Scanflis AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye fliser over eksisterende fliser og nye varmekabler. Montert ny baderomsinnredning fra Kvikk samt ny dusj. November 2018.

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?:** 2011

Firmanavn: Follo Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: I teknisk rom modernisert avløpskum 2014. Nytt avløpsrør fra 2. etg til kjeller 2011.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Liten vannlekkasje fra tak 2025. Ble utbedret med nytt tak desember 2025/januar 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tak og Bygg Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Helrenovering av tak. Det ble samtidig satt inn nye takvindu.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proffbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering terrasse i forkant av dagens kjøkken samt ny entre. Kledning skiftet og huset ble malt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Liten lekkasje på vannrør / brudd utvendig stoppekran mellom bolig og kommunal kum/rør.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Avavi AS

Beskrivelse av arbeidet: Fagmessig utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Olimb Rørfornyning & Stake og Graveservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornyet avløp til kommunalt anlegg med strømpe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tre ventiler for justering vannbåren varme defekt. Info ved forrige service, utført av Vinderen Rør AS 2020, at bytte av sensorer og ventiler ville løse det.

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

♦ 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?: 2011

Firmanavn: Nordlys AS

Beskrivelse av arbeidet: Fonying av hele el. anlegget samt installasjon jordvarmeanlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygg med utvidelse av kjeller og 1. etg 2003.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dokumenter hos Plan og Bygg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utført mellom 16/12 2014 - 02/04 2015 av Landauer Nordic, Ferdigstil 4.10-1015.

Soverom kjeller måleverdi 41 +/-10 årsmiddelverdi Bq/m³: 30

Stue 1 etage 65 +/- 20 årsmiddelverdi bg/m 49

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BEKKELIVEIEN 8

§ 1 Eiendommen

Sameiet består av gnr. 31, bnr. 105 i Oslo kommune. Sameiet er oppdelt i to boligseksjoner i henhold til eierseksjonsloven.

§ 2 Tilleggsdeler og fellesareal

Seksjonenes bruksenheter omfatter, i tillegg til hoveddelen (boligene) tilleggsdeler i henhold til vedlagte seksjonsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring.

Tilleggsdelene inngår i den respektive bruksenheten og disponeres av seksjonseieren på lik linje med hoveddelen.

For fellesarealet gjelder følgende:

- Fellesarealet skal holdes fritt for lagring av gjenstander, tilhengere eller avfall, med mindre annet er avtalt skriftlig mellom seksjonseierne.
- Felles avfallsdunker er markert med lilla farge på vedlagte situasjonskart.
- Seksjon 2 (Bekkeliveien 8B) har eksklusiv parkeringsrett i fellesarealet markert med svart på situasjonskartet. Seksjon 1 har ikke adgang til å parkere på dette arealet, men har rett til å bruke arealet til på- og avlastning.

§ 3 Vedlikehold av uteareal

Hver seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold av sitt eksklusive bruksareal, (inklusive tilleggsdeler), herunder gressklipping, snømåking, stell av planter og vedlikehold av gjerder.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet deles iht. sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold av bygningsmassen

Uavhengig av eierseksjonslovens hovedregel gjelder følgende for dette sameiet:

- Hver seksjonseier har fullt ansvar for utvendig og innvendig vedlikehold av sin enebolig, herunder men ikke begrenset til kostnader til tak, fasade, vinduer, dører og grunnmur.
- Kostnader til vedlikehold av den enkelte bolig bæres av den respektive seksjonseieren alene.

§ 5 Styre

Sameiet ledes av et styre bestående av begge seksjonseiere. Hver seksjonseier er fast styremedlem i kraft av å være eier av sin seksjon.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmer er til stede eller har avgitt skriftlig stemme.

Styret representerer sameiet utad og tegner sameiet i fellesanliggender. Styret kan ikke forplikte den enkelte seksjonseier utover det som følger av loven eller disse vedtektene.

Ved salg eller overdragelse av en seksjon trer den nye seksjonseieren automatisk inn som styremedlem fra overtakelsestidspunktet.

§ 6 Byggetiltak på uteareal

Oppføring av boder, terrasser, pergolaer, gjerder eller andre faste installasjoner på seksjonseiernes tilleggsdel krever skriftlig samtykke fra den andre seksjonseieren dersom tiltaket er til sjenanse for utsikt, solforhold eller nabolagets karakter. Vanlig offentligrettslig søknadsplikt gjelder i tillegg.

§ 7 Endring av vedtekter

Endring av disse vedtektene krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter for sameiet.

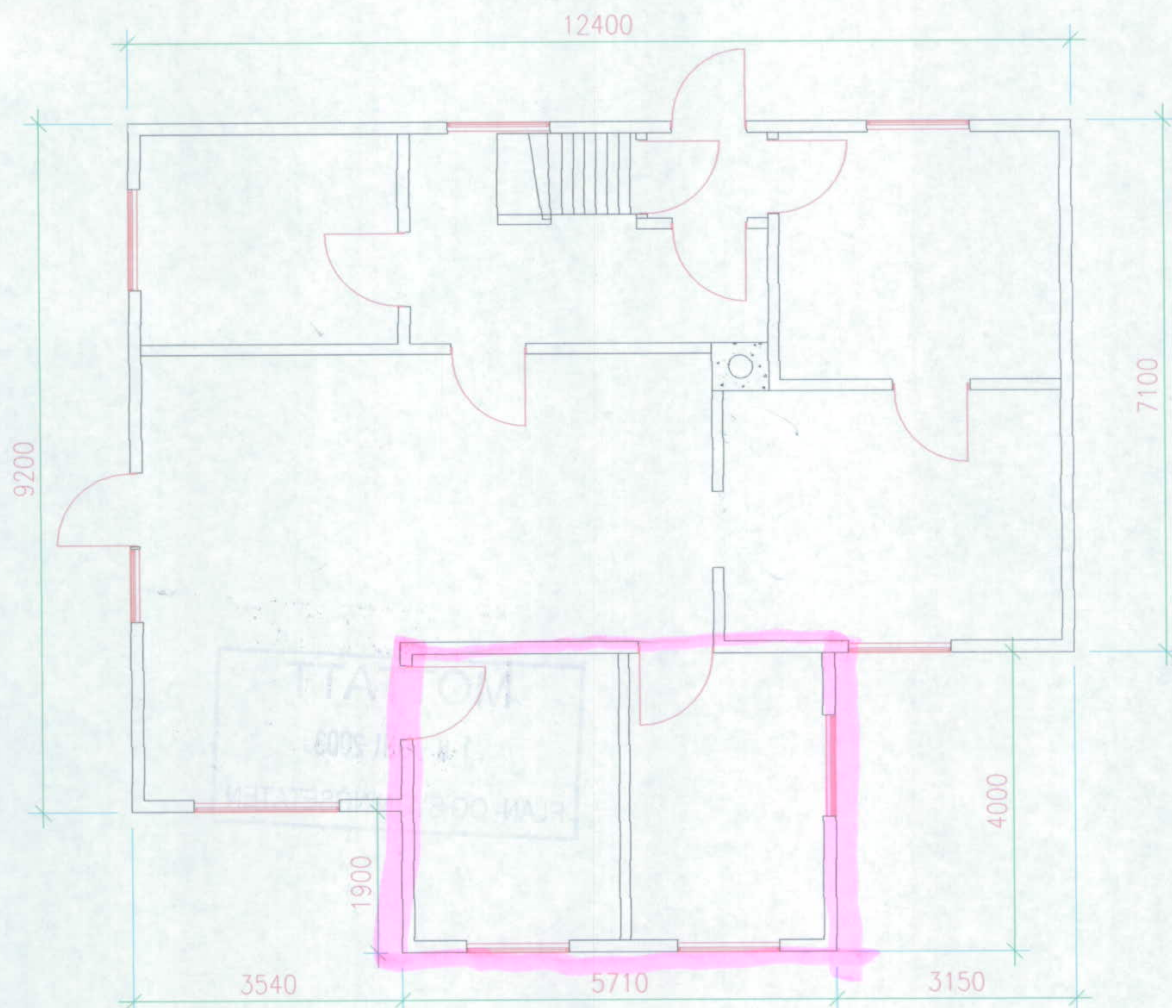
Oslo, 19. mai 2026



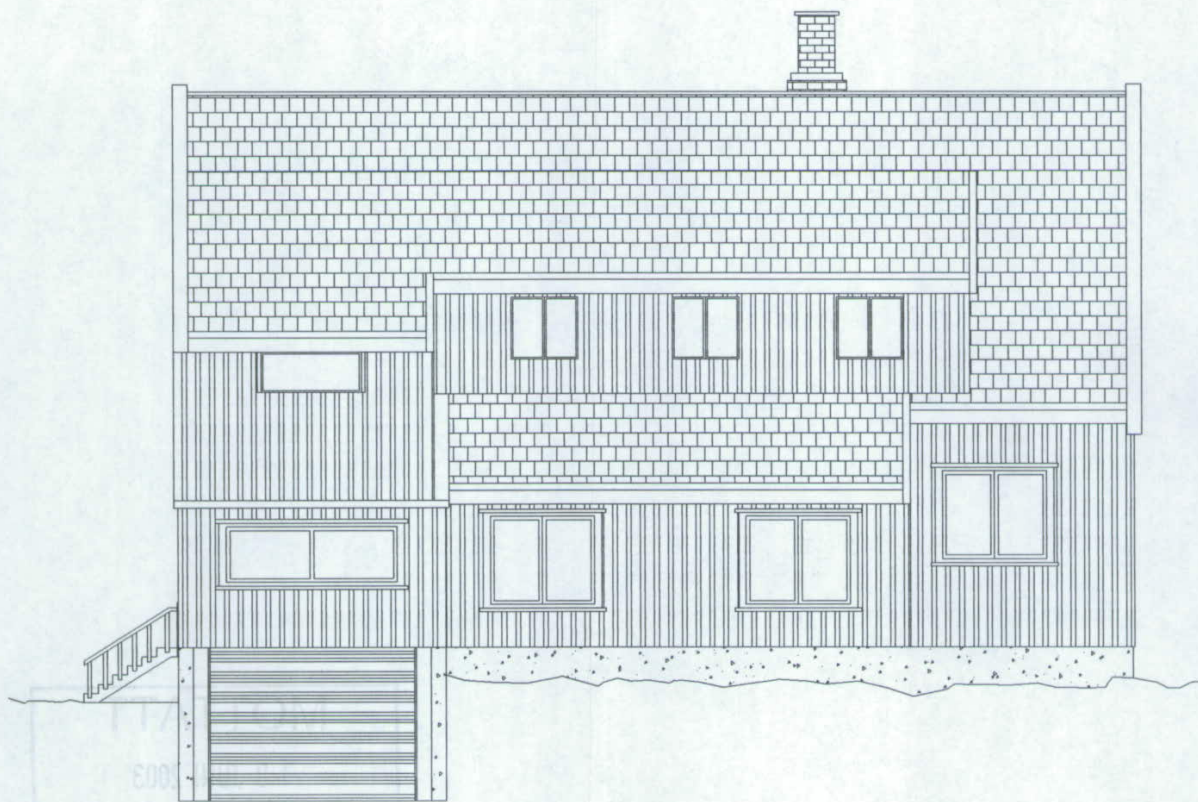
Areal skravert med rødt skal være tilleggsareal til seksjon 1

Areal skravert med blått skal være tilleggsareal til seksjon 2

Seksjon 2 (Bekkeliveien 8B) har eksklusiv parkeringsrett på areal skravert sort.

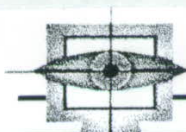


PLAN 1. ETASJE - MED NYTT TILBYGG			
Oppdragsgiver:	David Jacobsen	Dato:	21. mai 2003
Gårdsnummer:	31	Tegning nr.:	
Bruksnummer:	105		
Bekkeliv 8 – Skøyen – OSLO 0375		Alle mål i mm	Ikke skalert



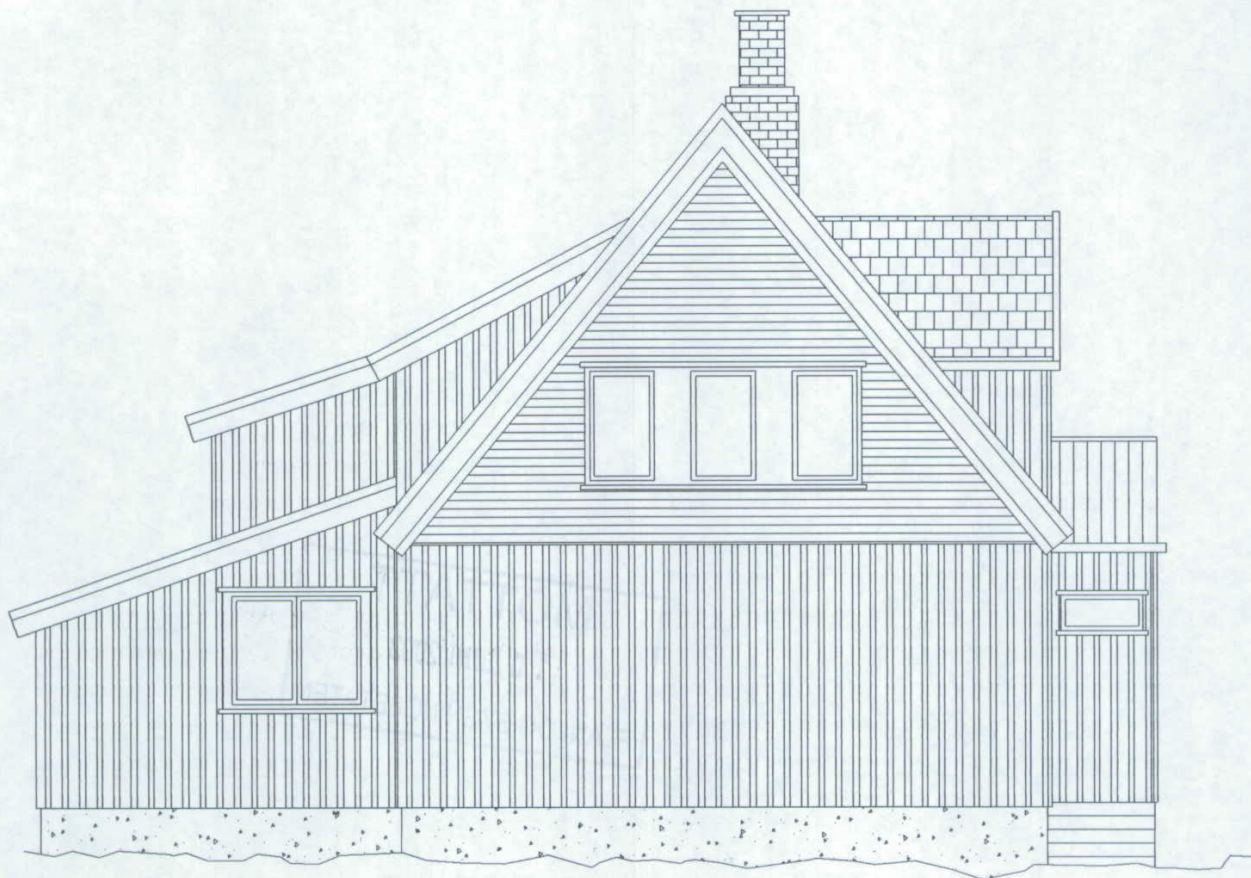
FASADE ØST (havefasade) - MED NYTT TILBYGG

Oppdragsgiver:	David Jacobsen	Dato:	21. mai 2003
Gårdsnummer:	31	Tegning nr.:	
Bruksnummer:	105		
Bekkeliv 8 – Skøyen – OSLO 0375			Ikke skalert



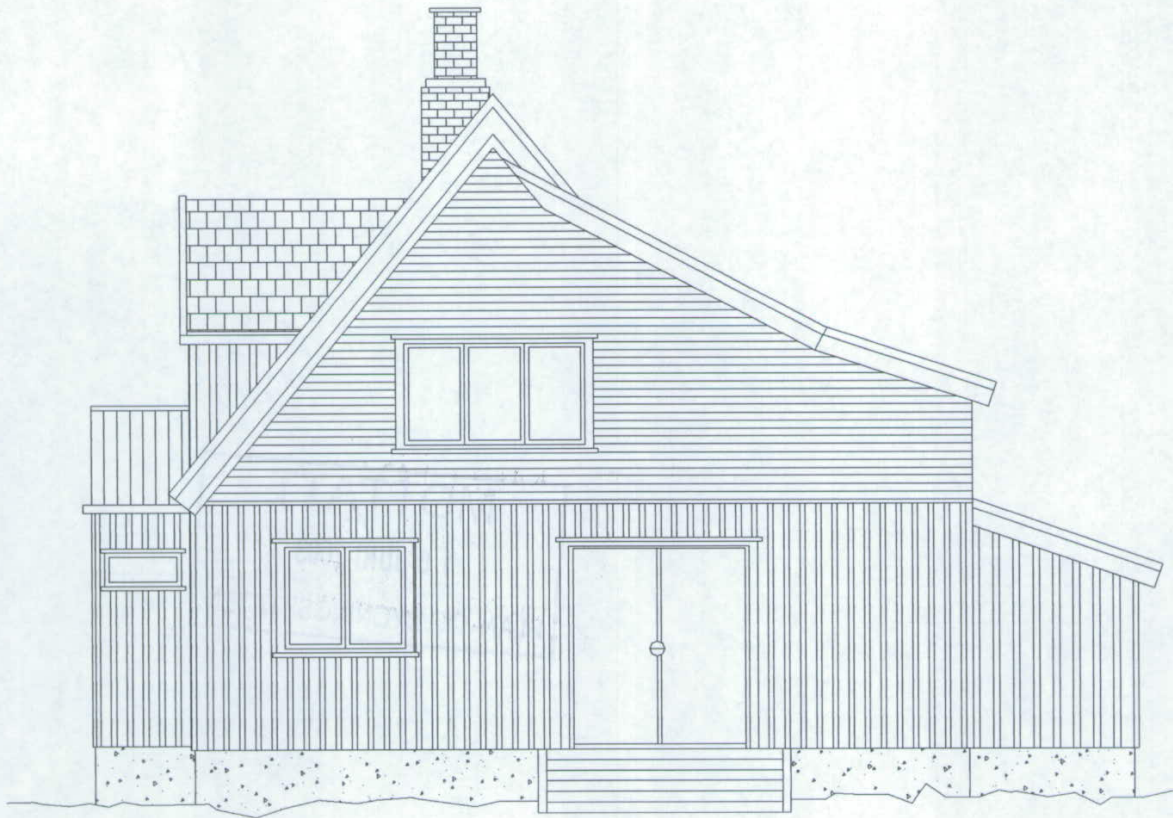
Crystal Precision as

Crystal Precision as ♦ Postboks 121 - 3160 Stokke ♦ NO: 968099310 mva



FASADE NORD - MED NYTT TILBYGG

Oppdragsgiver:	David Jacobsen	Dato:	21. mai 2003
Gårdsnummer:	31	Tegning nr.:	
Bruksnummer:	105		
Bekkeliv 8 – Skøyen – OSLO 0375			Ikke skalert



FASADE SYD - MED NYTT TILBYGG

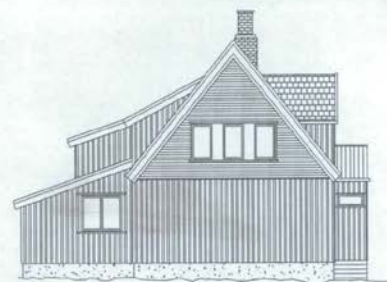
Oppdragsgiver:	David Jacobsen	Dato:	21. mai 2003
Gårdsnummer:	31	Tegning nr.:	
Bruksnummer:	105		
Bekkeliv 8 – Skøyen – OSLO 0375			Ikke skalert



Fasade Syd



Fasade Øst (Havefasade)

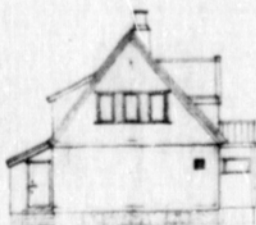


Fasade Nord

FASADER – MED NYE TILBYGG

Oppdragsgiver: David Jacobsen	Dato: 21. mai 2003
Gårdsnummer: 31	Tegning nr.:
Bruksnummer: 105	
Bekkeliv 8 – Skøyen – OSLO 0375	Ikke skalert

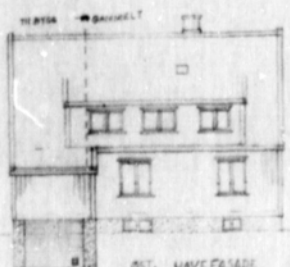
PHOS 1010



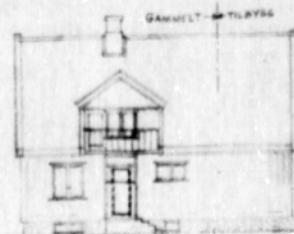
SAVL MOT KIRK.



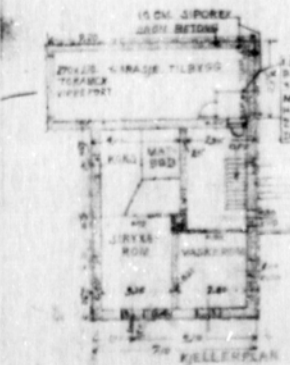
SI SAVL MOT SYD.



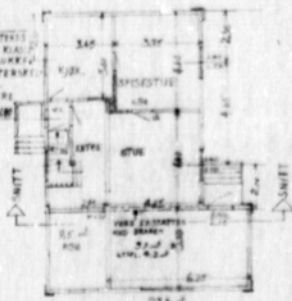
ØST. HAVEFASADE



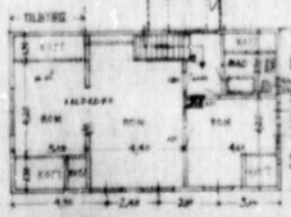
VEST. INDGANGSFASADE



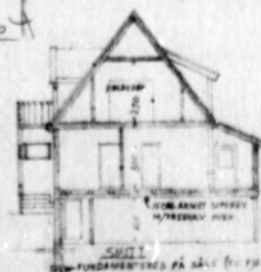
KJELLERPLAN



1. ST. ETASJE



2. ETASJE



SKITTE
FUNDAMENTET PÅ SAHL (1:100)
I PROJEKT DIBBE

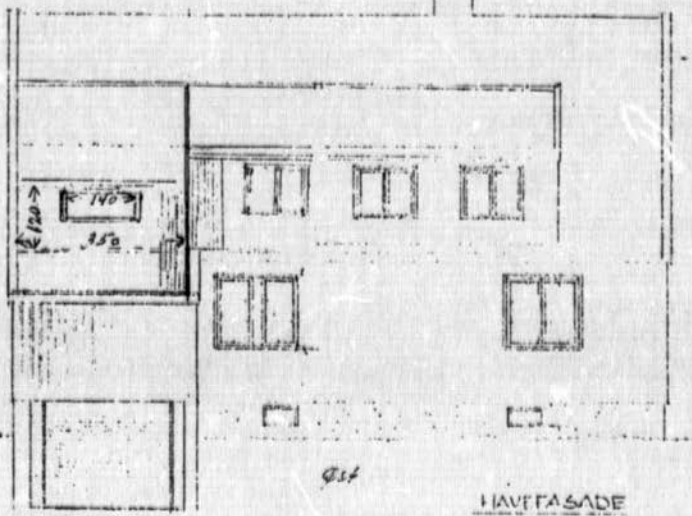
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 2 FEB 1963
6V764

OSLO 7. BRUKS-
BEHØRSELIG & SKYEN
TILBYGG FOR MARTIN ANTONSEN
PLANER, SKITTE OG PASADER
MALETTORV 1:100
OSLO 12. MARS 1961

Film- og løse kopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

G-NR 31. BR NR 105.
Bekkelevn. 8. 0375 Cole 3.

TREYSS ← GÄMMELT





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Holt
BEKKELIVEIEN 8A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530673
9132450

Vår ref (Saksnr):

Dato: 16.04.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20260416 for BEKKELIVEIEN 8A.

GNR. 31 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1924.

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

1039 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Nabolagsprofil

Bekkeliveien 8A - Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hoff terrasse Linje 40	7 min 0.6 km
Hoff Linje 13	10 min 0.9 km
Smestad Linje 2, 3	13 min 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	5 min 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 3.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

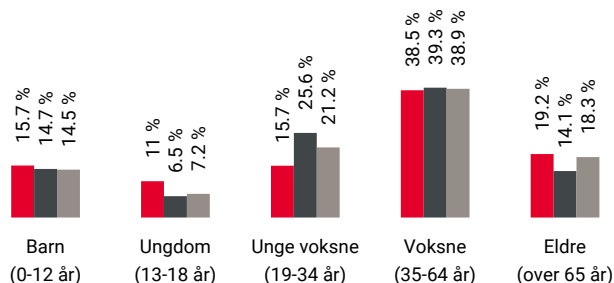
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggeli søndre/Nordre Skøyen	1 497	620
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km




Dagligvare


Nærbutikken Skøyen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Møllhausen Torg PostNord	7 min 0.6 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
-  3. Sykkel

 **Gateparkering**
Lett 95/100

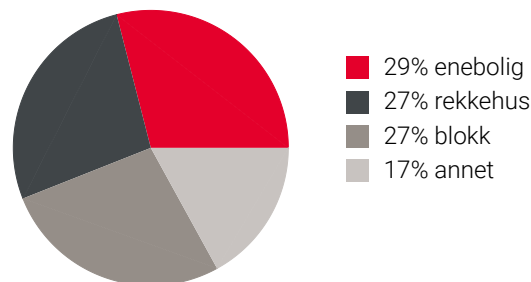
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Øvre silkestrå 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Smestadbanen kunstgress 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Hoff 11 min 
-  SATS Sjølyst 18 min 

Boligmasse



«Trives godt her. Sentralt. Lett tilgang til Oslo Sentrum samtidig som Frognerparken er like i nærheten»

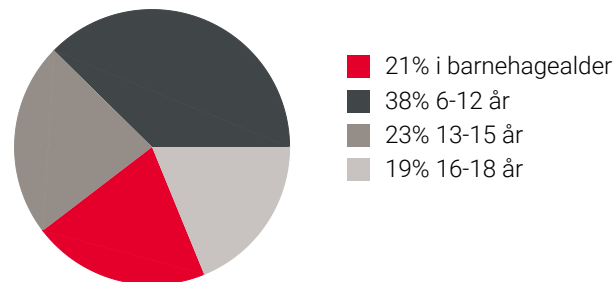
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Møllhausen Torg 8 min 
-  Apotek 1 Skøyen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

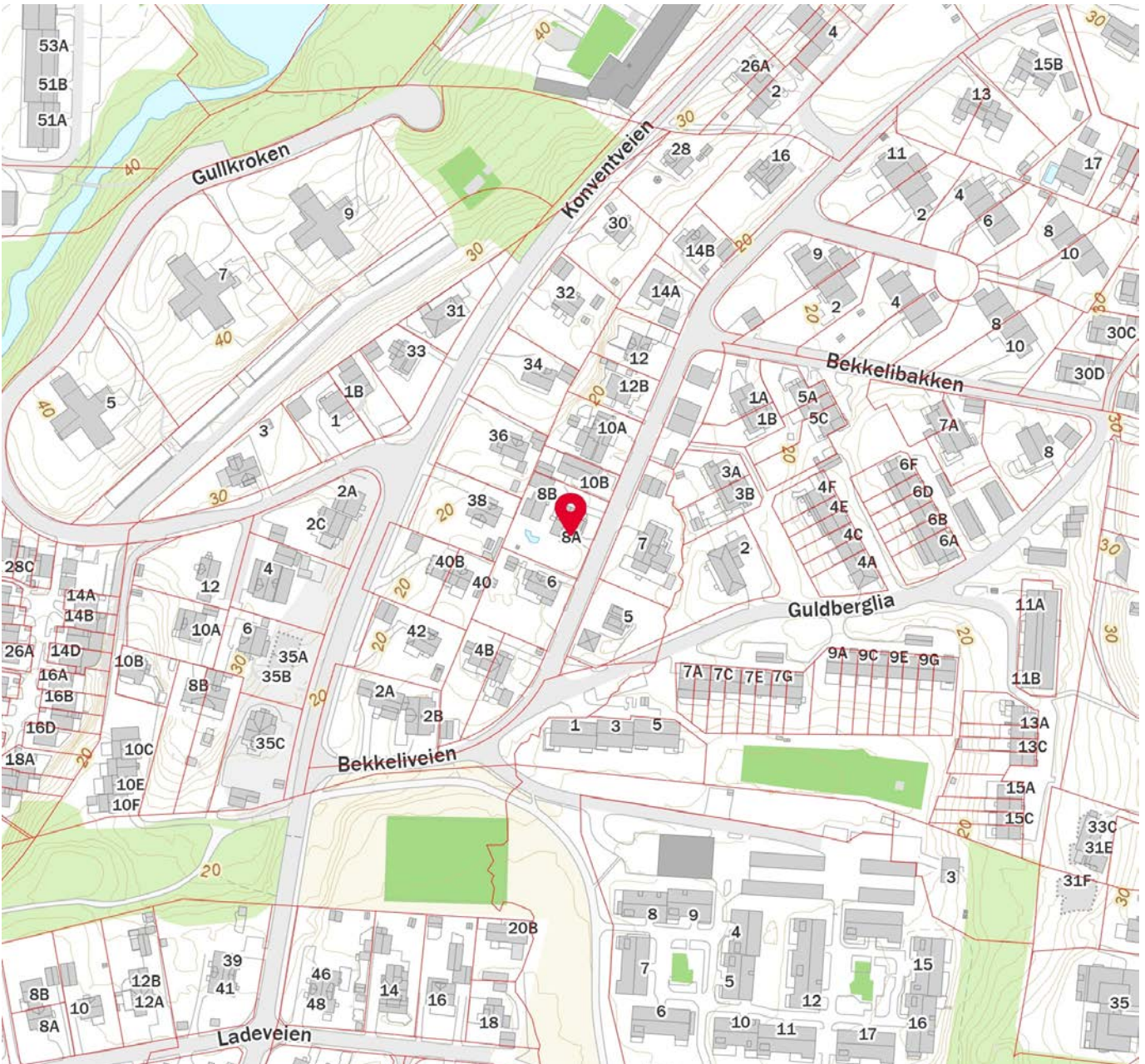
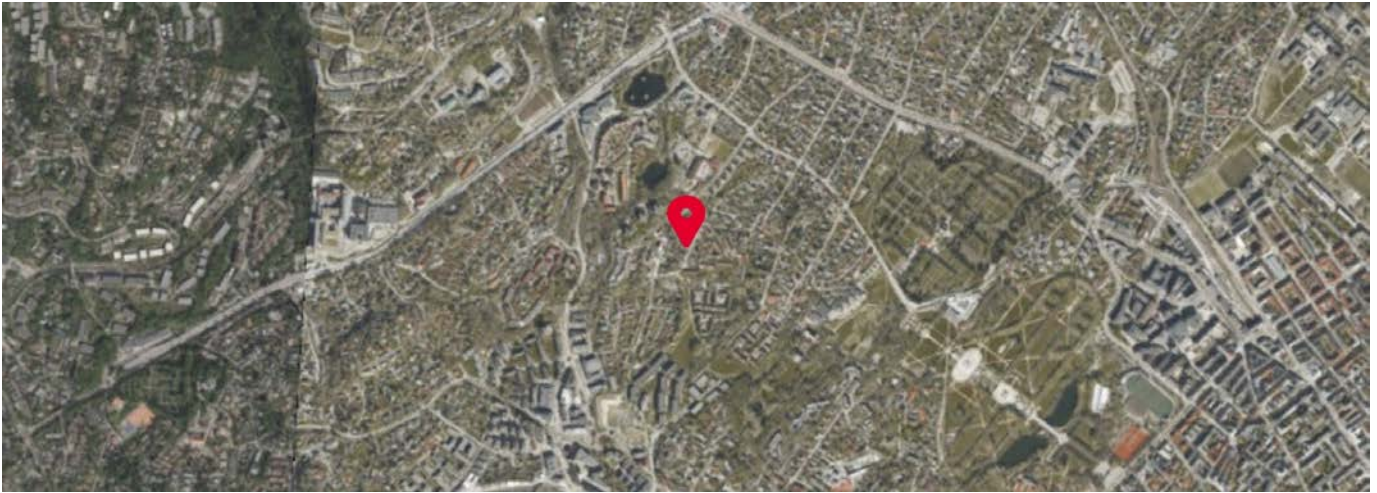



0% 47%

-  Heggeli søndre/Nordre Skøyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

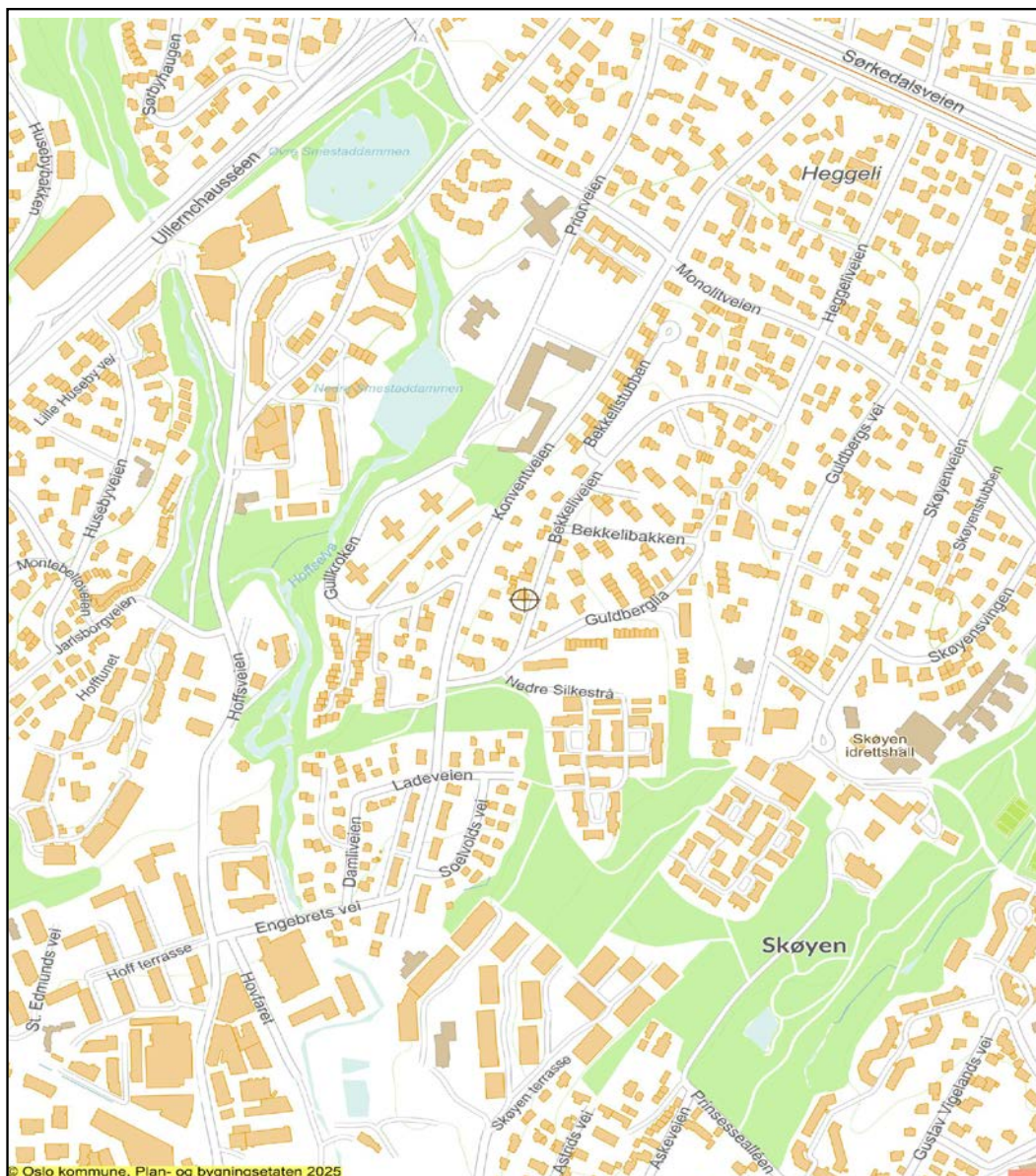


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adr.: Bekkeliveien 8 A
Gnr bnr : 31 / 105

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 16.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

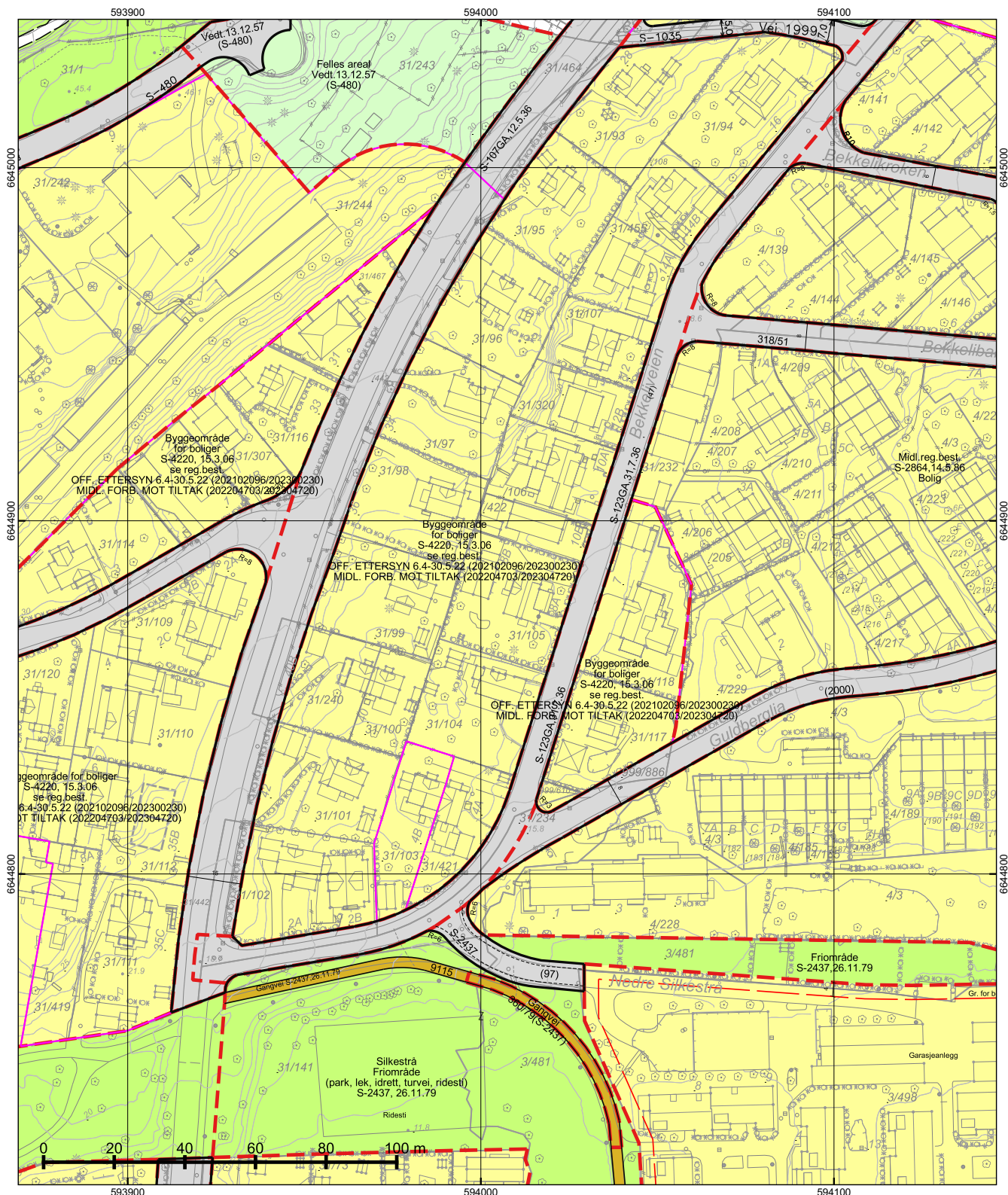
— Vei

■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 16.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156178/ 86530673	Deres ref.:
Adresse: Bekkeliveien 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/105	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
 -  72 - Felles lekeareal
 -  110 - Bolig m.tilh. anlegg
 -  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 -  313 - Skulder/bankett
 -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-
-  313 - Skulder - bankett
 -  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 -  913 - Formålavgrensning
 -  930 - Reguleringslinje
 -  Formålgrense
-
-  Foreløpig plan
 -  Plangrense (gammel lov)
 -  Grense for bebyggelse
 -  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
-  Z Oppheving av eiendomsgrense

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

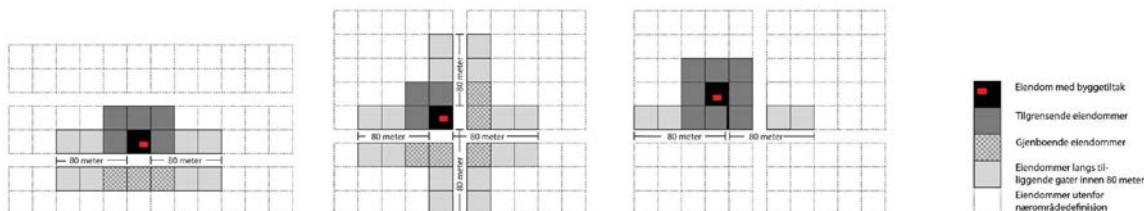
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

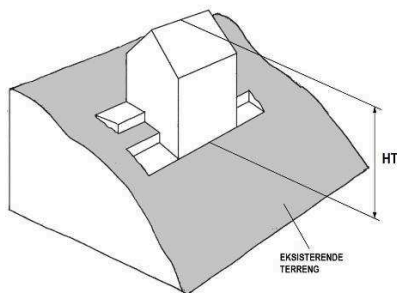
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

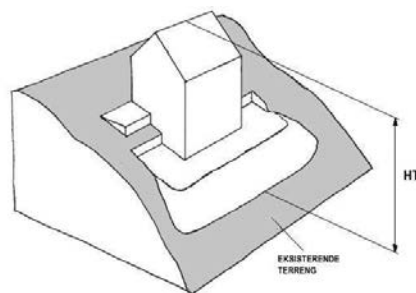
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

Før øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

DAGBOKFØRT

E

30. JUNI 86 039057

BYSKRIVEREN I OSLO S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 31 BNR. 105 i Oslo

til TORILL JACOBSEN

fødselsnummer 210249- [REDACTED] for en kjøpesum

stor kr. 143.354,40 kroneretthundreogførtitretusentrehundreogfemtifire40/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Bli vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og framtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

TANOVGA

REGULERINGSPUNKT 2026-05-15 14:41

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 28. mai 1986 OSLO KOMMUNE
EIENDOMSSTATEN

Asbjørn Schei
Asbjørn Schei
eiendomssjefen

Kaare Heilem
/Kaare Heilem

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

Tone Jacobsen
.....
kjøper

Riktig kopi av kjøperpart
ADVOKAT *Kaare Heilem*
KAARE HEILEM
Kaare Heilem



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bekkeliveien 8A
0375 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind GabrielsenTelefon: 951 07 887
E-post: oyvind.gabrielsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre