

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Omkostn.: Kr 288 890,-
Total ink omk.: Kr 11 788 890,-
Selger: Østen Alexander Lybeck
Øyvind Veka

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 157/186 kvm
Tomtstr.: 402.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 202
Gnr. 191, bnr. 153
Gnr. 191, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1002260068

Ditt nye hjem?

Velkommen til Holmsåsen 49 - En rålekker, attraktiv og innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning og mange gode kvaliteter. Boligen har en skjermet, solrik og meget barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barnehager og skoler. Her får kjøper gleden av solrike uteplasser, pergola med utekjøkken, mulighet for hybeldel, og fantastisk utsikt mot Oslofjorden. Grip sjansen, med blant annet disse fordelene:

- Nord-vestvendt balkong med fjordutsikt
- Solrike uteplasser
- Pergola med utekjøkken
- Integrert garasje m/elbil lader
- 2 delikate bad og eget vaskerom
- Hovedsoverom med walk-in closet
- 2 stuer
- Mulighet for hybeldel
- Solcelletak
- Fjernvarmeanlegg, varmepumpe og peis
- Vannbåren gulvvarme i de fleste rom
- Balansert ventilasjon
- Skogen som nærmeste nabo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	92
Andre vedlegg	95
Budskjema	107

Plantegning

2. etasje



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Holmsåsen 49

En rålekker, attraktiv og innholdsrik enebolig med familievennlig planløsning og mange gode kvaliteter.

Boligen har en skjermet, solrik og meget barnevennlig beliggenhet med skogen som nærmeste nabo.

Flytt rett inn i drømmeboligen!



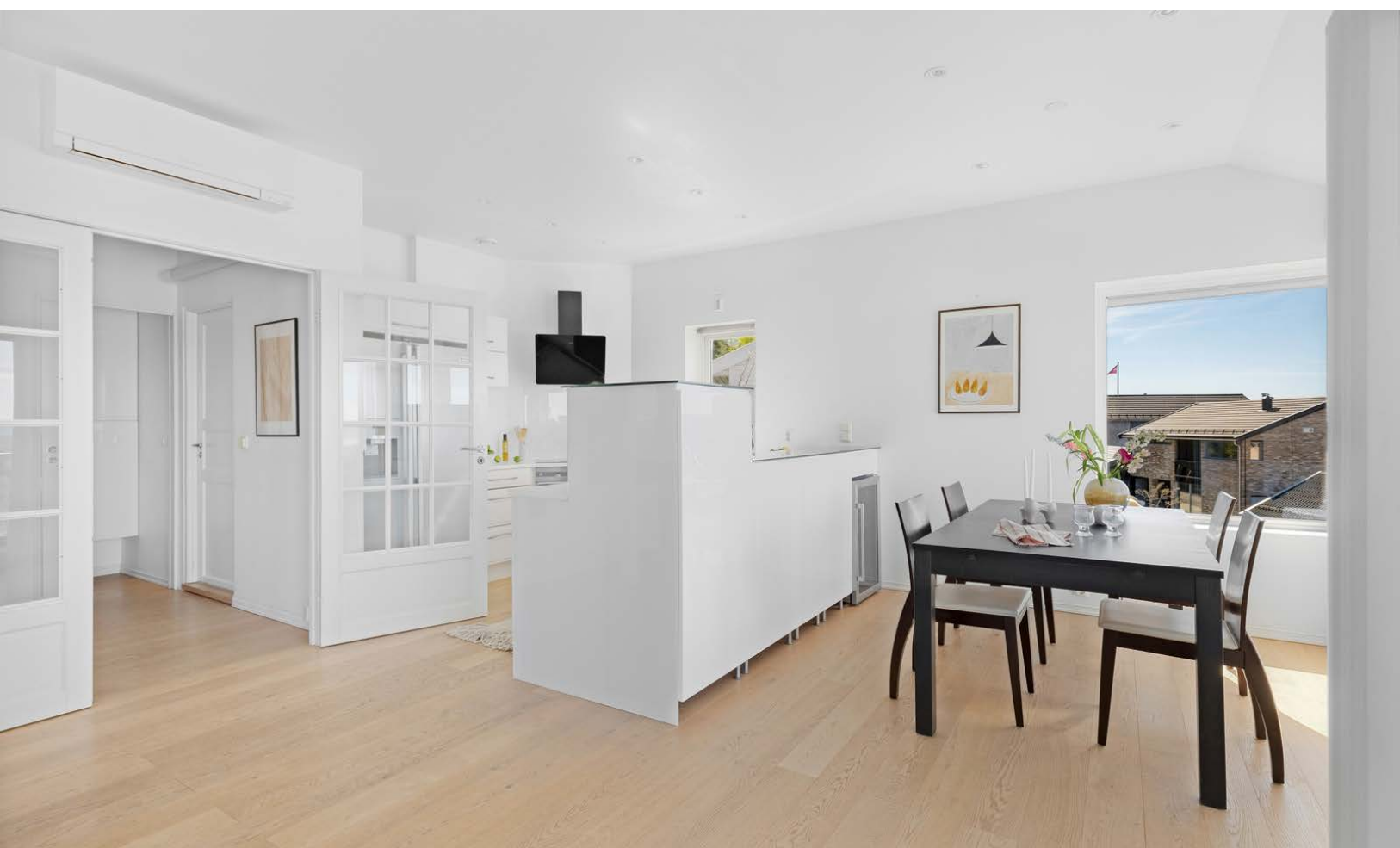


















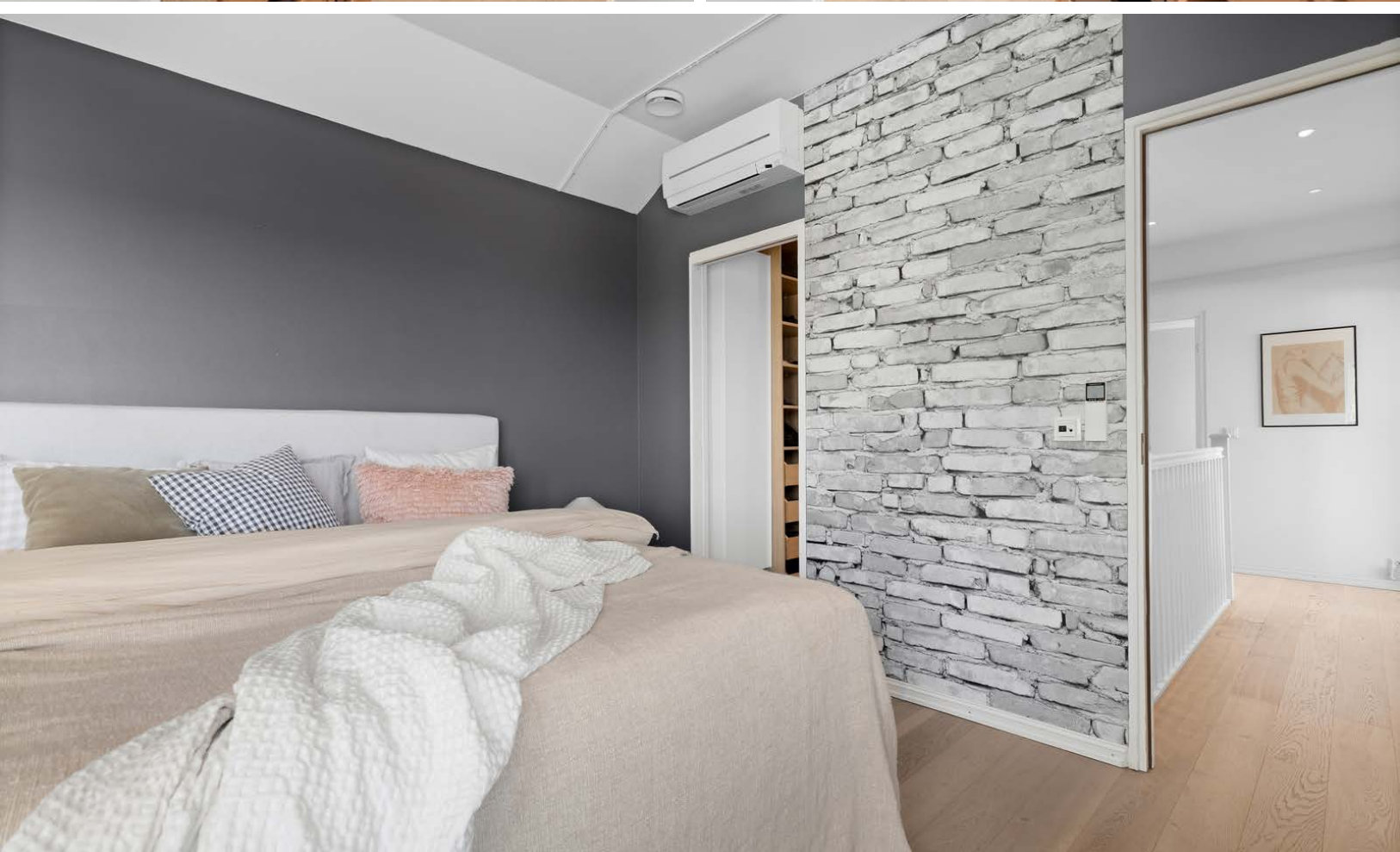
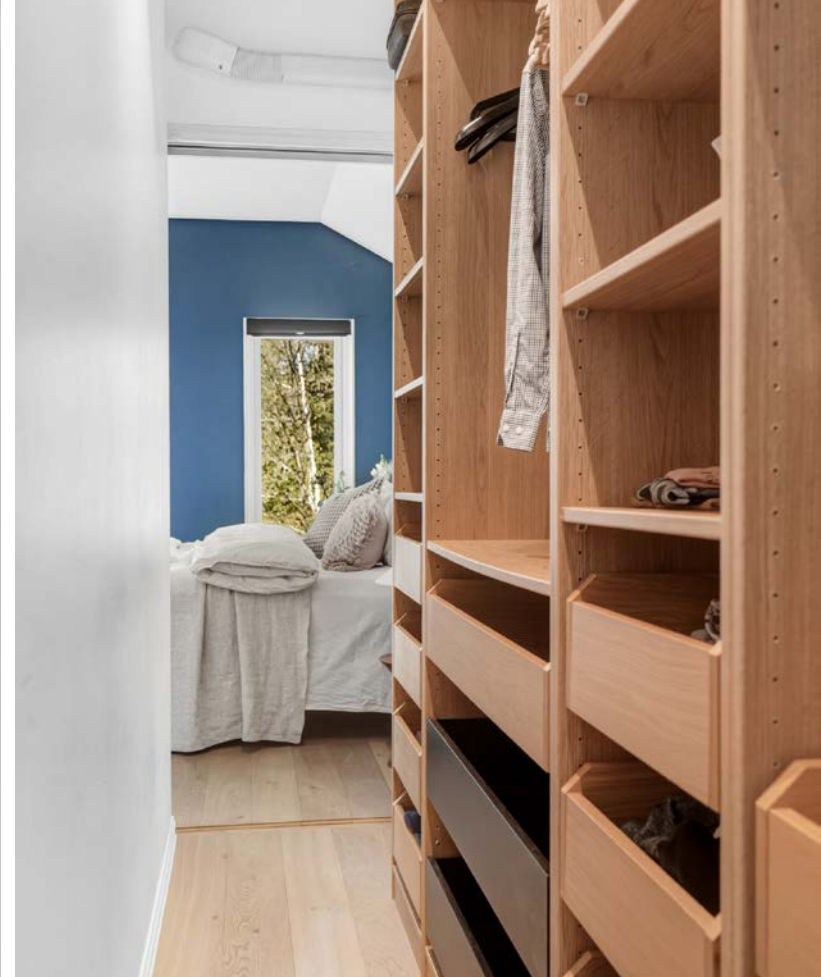












Plantegning 1. etasje

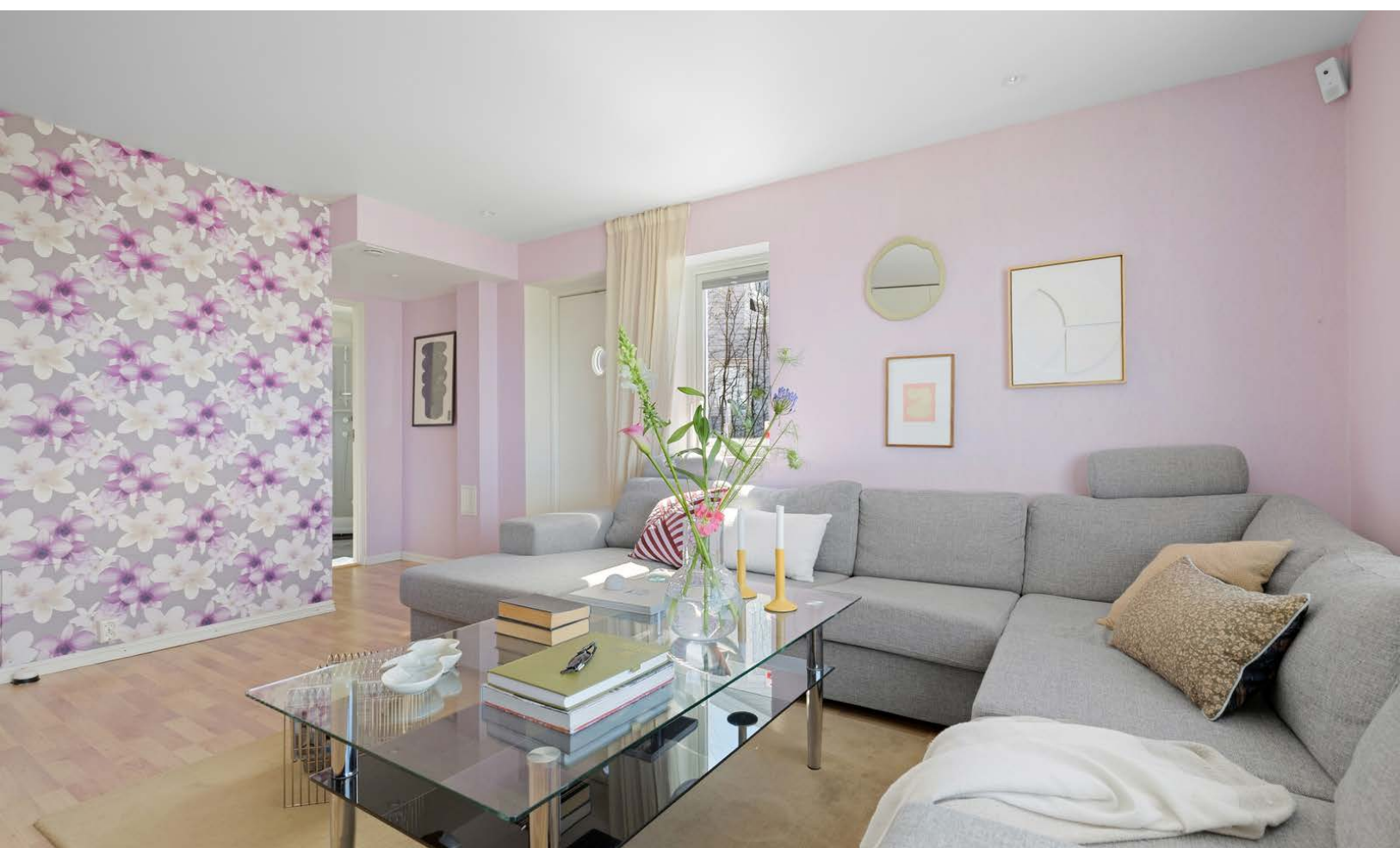


Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS

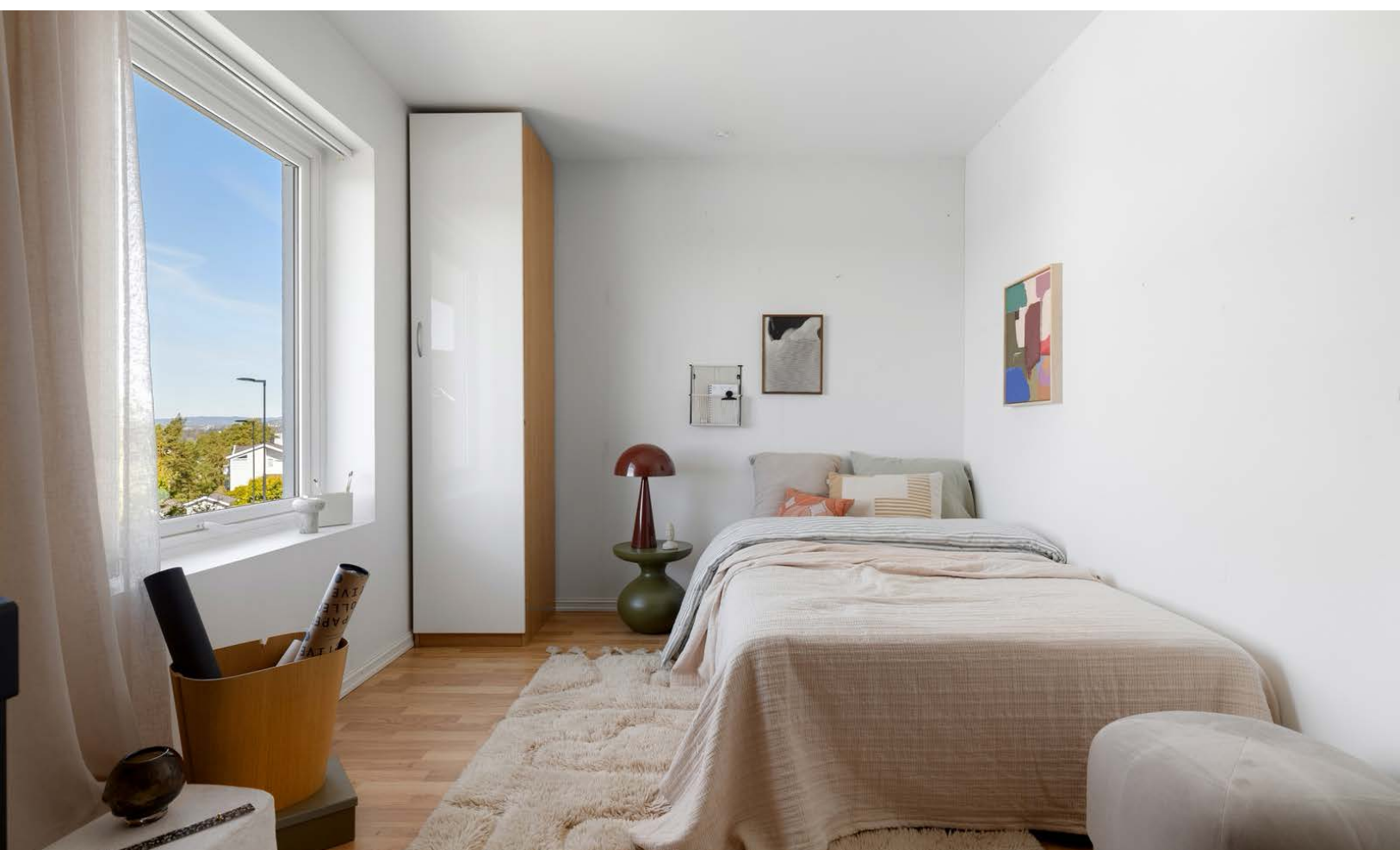


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

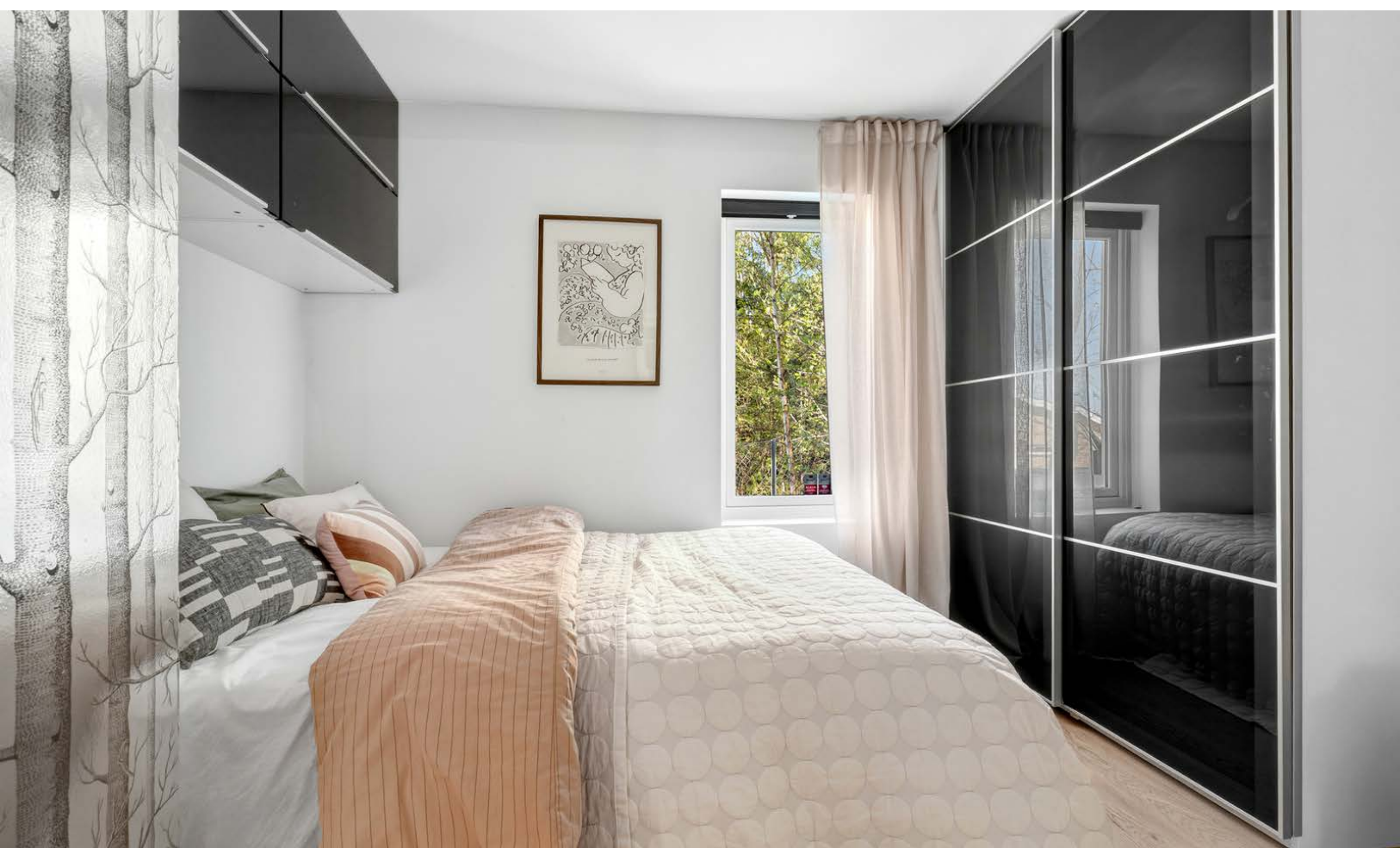






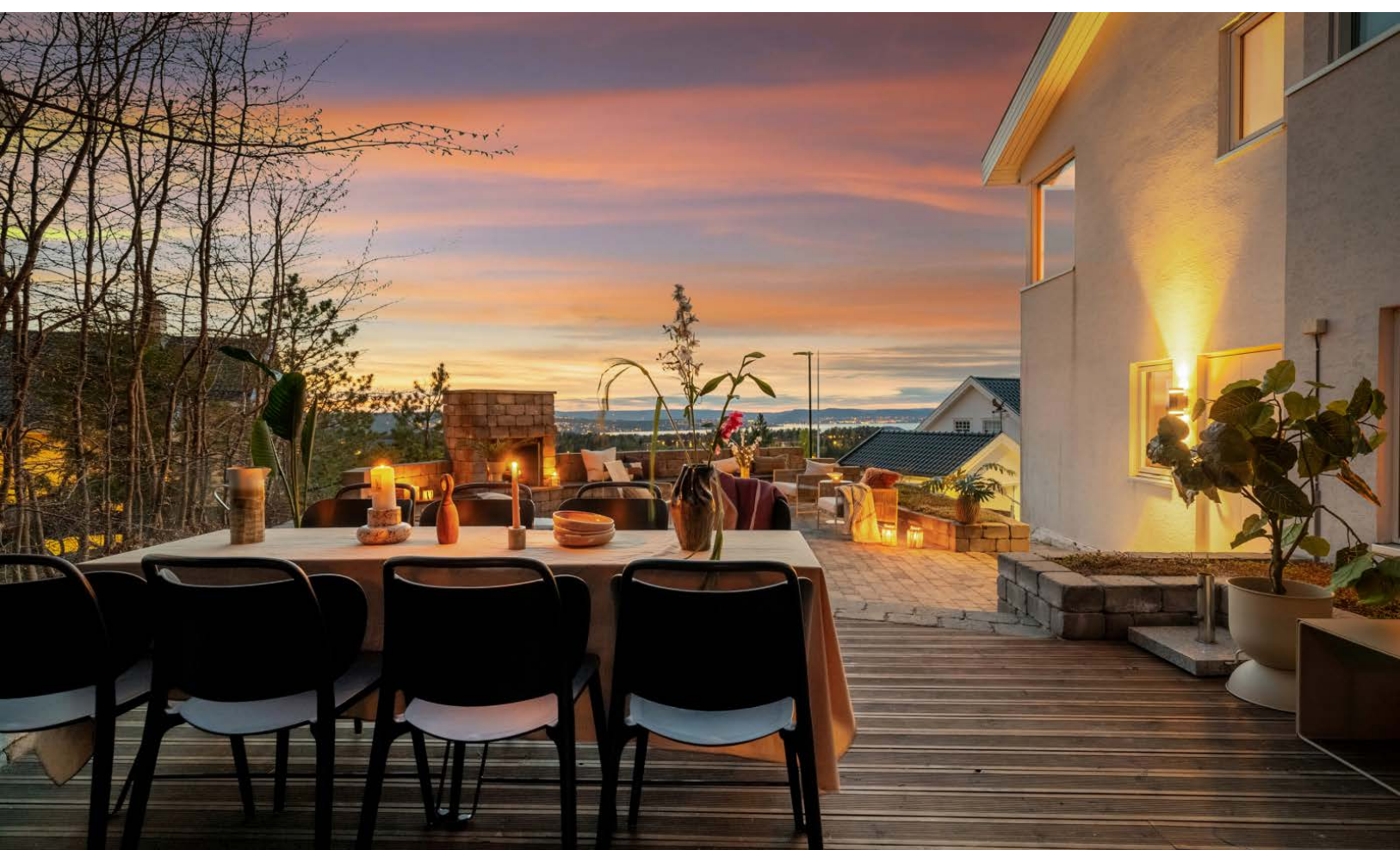
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 186 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 29 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Bad, vaskerom, bod, entré/hall m/ trapp, stue og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 78 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom og garderobe

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

402.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt uteplass, terrasser på både nord- og sørsiden, og steinbelagt biloppstillingsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i en populært gate på Toppåsen som er en del av Rikeåsen/Kolbotn i Nordre Follo ca 11,5 km fra Oslo sentrum. Boligen har en god intern beliggenhet, solrikt og luftig på en høyde med flott utsikt. Nord-vestvendt og usjenert balkong med gode solforhold.

Området er trafikkskjermert og meget barnevennlig med nærhet til alt man måtte trenge i hverdagen. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 på Kolbotn og Holmlia med "Post i butikk" som følger butikkens åpningstider, samt Meny Holmlia som er ca. 15 min gange fra boligen. For ytterligere servicetilbud ligger Kolbotn Torg kun noen minutter med bil fra boligen. Her finner du flere spisesteder, butikker, dagligvare, treningscenter og flere servicetilbud. Flere barnehager i nærområdet og Toppåsen barneskole.

Offentlig kommunikasjon: God offentlig kommunikasjon via buss og tog. Bussholdeplass i Liakollveien kun ca 400 meter unna. For ytterligere bussforbindelser er det en rekke bussforbindelser fra Rosenholm stasjon til bl.a Lambertseter, Skullerud, Furuset og Grorud. I tillegg ekspressbuss 80 E til Oslo S og Nationaltheateret. Togstasjon på Holmlia (ca 5 minutter gange) og toget bruker ca 10 min til Oslo S og 13 min til Ski. Se forøvrig www.ruter.no for reiseruter.

Kjøpesenter: Nærmeste større kjøpe/handlesenter er Holmlia senter, ca 500 meter unna. Dette er et moderne senter med ca. 20 butikker. Her finnes bl.a servicetilbud som lege, helsestasjon, tannlege, bibliotek, apotek, frisør og vinmonopol. Kolbotn Senter med over 50 butikker, treningscenter, restauranter, bank og mange fasiliteter er kun en 5 minutters kjøretur unna.

Marka/sjøen: Rikeåsen er kjent for sine fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til marka og sjøen kombinert med bymessig fasiliteter. Det er verdt å nevne Hvervenbukta og Ingierstrand som er to av Oslos mest populære badestrender, samt idylliske Søndre Aas Gård med hesteridning, cafe, aktiviteter for barn og flotte turområder. Området kan i tillegg by på egen hundeslette, flere fotballbaner, svømmehall, treningscenter, motorsenter med flere aktiviteter, kanoutleie og slalåmbakke på Ljan.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) - 0.3 km

Fjeldlund barnehage (0-5 år) - 1.2 km

Lia barnehage (1-6 år) - 1.4 km

Skoler:

Toppåsen skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Lusetjern skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Rosenholm skole (1-7 kl.) - 1.8 km
Holmlia skole (8-10 kl.) - 1.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) - 2.3 km
Bjørnholt videregående skole - 5.7 km
Lambertseter videregående skole - 8.1 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Ytterveggene er oppført av Siporex som er pusset og malt utvendig. Boligen har kaldloft med adkomst via nedfellbar loftsstige. På loftet er det etablert gangbart gulv i deler av arealet. Takkonstruksjonen er oppført med Hunton I-bjelker som ligger an på en stålbjelke i mønet. Undertaket er utført som et forenklet undertak med takduk av ukjent fabrikat. Duken fremstår visuelt som en diffusjonsåpen undertaksduk, men dette kan ikke verifiseres da produktmerking ikke er synlig. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene i 1. etasje er isolerte dører. Terrassedør/skyvedør er utført i malt trekonstruksjon med 2-lags isolerglass. Det er en nordvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeåret og er utstyrt med glassrekkverk. Eiendommen har i tillegg terrasser på både nord- og sørsiden av boligen. Ifølge eier er disse oppført dels som trekonstruksjoner med MøreRoyal terrassebord og dels med belegningsstein.

Innvendig:

Gulvene i boligen er i hovedsak belagt med parkett og laminat. Innvendige vegger og himlinger består i hovedsak av malte, slette overflater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført med dekker av Siporex (lettbetong).

Tekniske installasjoner:

Boligen har vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system. Inntak, hovedstoppekran og fordelerskap er plassert på vaskerommet. Avløpsrør i boligen er utført i plast. Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. I enkelte rom i 1. etasje (stue, bad og ett soverom) er ventilasjonen utført med mekanisk/elektrisk avtrekk kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg. Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming.

Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen, men denne er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget. Ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk ved installasjon av bergvarmeanlegg. Boligen har i tillegg to

luft-til-luft varmpumper med innedeler plassert i stue/kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Utedelene er plassert på bakkeplan utenfor boligen. Oppvarming skjer i hovedsak via vannbåren gulvvarme. Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i alle gulv i boligen, med unntak av soverommet i 2. etasje og i garasjen. Eier opplyser at anlegget og termostatene fungerer som forutsatt. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2008. Sikringsskapet er plassert i boden ved vaskerommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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. Hadde en vannlekkasje i garasjen i 2024. Det lakk inn vann fra et av trappetrinnene ute. Dette ble fikset opp høsten 2024.

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

- Ja. Faglært arbeid: Fjernet trappetrinn. Murerarbeid på trappa slik at den skulle bli tett. Murerarbeider i garasjen der veggen hadde begynt å smuldre opp. Malearbeider til slutt. Utført av IBR i 2024.

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?

- Ja. Litt problemer med å lukke vinduet på badet i andre etasje. Låsen kan være litt "kranglete".

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

- 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?

- Ja. Faglært arbeid: Se punkt 4. Utført av IBR i 2024.

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

- Ja. Faglært arbeid: Fra og tilkobling ved reoperasjon av vannlekkasje. Utført av IBR i 2024.

- Faglært arbeid: Montering av to elbilladere. En ute og en i garasjen. Utført av EvBox i 2015.

- Faglært arbeid: Etablering av solcelletak. Utført av Vifix Elektro AS i 2023.

- Faglært arbeid Satt opp stikkontakter utendørs. Utført av Back Elektro i 2014.

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

- Ja. Etablering av uteplass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja. Boligen har godkjent utleiedel, men denne er for øyeblikket utnyttet som primærbolig. Det må reetableres ny dør mellom stue og soverom. Det må tettes igjen en dør mellom stue og primærboligens gang, og mellom utleiedelens soverom og primærboligens gang for at utleiedel skal settes tilbake til opprinnelig stand.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Ja. Se punkt 30.

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

Boligen går over tre etasjer og inneholder:

1. etasje: Bad, vaskerom, bod, entré/hall m/ trapp, stue og 2 soverom.

2. etasje: Stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom og garderobe.

Kjeller: Garasje.

Balkong på 9 kvm.

Boligen har også terrasse på flere sider av huset.

Standard

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 3:

Innvendig > Garasjedekket:

- Belegget har flasset av flere steder. Utenfor garasjeporten har belegget endret farge, noe som tyder på at det ikke tåler UV-påvirkning.

- For å utbedre avviket må overflaten slipes ned og påføres nytt egnet belegg. Dersom belegget ikke vedlikeholdes kan betongen bli mer utsatt for slitasje.

- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

- Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget. Gulvbelegget har også manglende eller tilstrekkelig avslutning mot sluket. Det er etablert et lokalt fall mot sluket, men øvrige

deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.

- Forholdet tilsier behov for utbedring. Det anbefales å etablere nytt, tett gulvbelegg med korrekt avslutning mot sluk og samtidig etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluket.

- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget samt mangelfull avslutning av belegget mot sluket. Gulvbelegget fremstår derfor ikke som en tett løsning rundt sluket. Forholdet medfører at tettesjiktets funksjon i tilknytning til sluket ikke er tilfredsstillende.

- Det anbefales å etablere nytt tett gulvbelegg med korrekt tilslutning til sluk. Samtidig bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket slik at vann ledes effektivt bort.

- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Det er registrert stedvise sprekkdannelser både utvendig og innvendig. Eier opplyser at sprekkeene har vært stabile i hele deres eiertid. Sprekkdannelser kan forekomme i porebetongkonstruksjoner slik som Siporex og kan skyldes bevegelser eller svinn. Det er ikke observert tegn til utvikling eller tilhørende skader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

- På loftet er ventilasjonsaggregat installert, og lufting fra avløpssystemet er ført gjennom taket. I området rundt disse installasjonene ble det ved befaring registrert fuktmerker på loftsgulvet. I-bjelkene i samme område hadde synlig soppvekst. Registrert soppvekst og fuktmerker indikerer et fuktproblem i takkonstruksjonen/loftskonstruksjonen. Forholdet fremstår å være lokalisert til området rundt de tekniske installasjonene. Mulig årsak kan være kondens eller luftlekkasjer fra installasjonene, men dette er ikke nærmere undersøkt.

Utvendig > Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje:

- Vinduene på kjøkken og bad i 2. etasje er harde å åpne/lukke (i låsemekanismen). Motstanden i lukking tyder på slitasje eller feiljustering i låsemekanismen.

Utvendig > Dører:

- Beslaget under inngangsdør/hoveddør heller innover og ikke bort fra dør/fasade slik beslag skal.

Innvendig > Rom Under Terreng:

- I et begrenset område nederst på nordveggen, ytterst mot garasjeporten, ble det registrert fuktutslag ved fuktøk. Fuktigheten er registrert i nedre del av veggen (se bilde) Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart. Veggen er oppført av Siporex som går ned til terreng i dette området. Porebetong har høy kapillær oppsugingsevne, og fukt

kan derfor trekke inn både fra terreng på utsiden eller via oppsug fra gulv eller konstruksjon på innsiden. Det er ikke registrert tegn til skader eller andre fuktrelaterede forhold i tilknytning til området ved befaringen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret (2008). Det er opplyst at vedlikehold i hovedsak har bestått av bytte av filter. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført service eller kontroll av ventilasjonsaggregatet utover filterbytte. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet funksjonstid normalt anses å være oppbrukt. Dette gir økt risiko for redusert funksjon og tekniske feil.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

- Det er registrert betydelig isdannelse under den ene utedelen. Isdannelsen fremstår å skyldes kondensvann fra utedelen som fryser på bakken.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Utvendig isolasjon fremstår som EPS (isopor). Deler av isolasjonen er synlig over terreng og fremstår uten puss eller annen beskyttelse.

Tomteforhold > Terrengforhold:

- Det er registrert flate partier i terrenget inn mot grunnmuren enkelte steder. Dette kan gi mulighet for vannansamling mot grunnmuren. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes i detalj.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

- Det er registrert en vertikal sprekke i veggoverflaten til venstre for dusjen (se bilder). Sprekken ligger i området utenfor selve dusjsonen. Sprekken følger en rett linje og fremstår å ligge i en skjøt mellom bygningsblokker. Tilsvarende sprekke er synlig i samme høyde på venstre side av baderomsdøren. Sprekken ser ut til å fortsette bak flisene i dusjsonen, men dette kunne ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskader i veggen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet er oppbrukt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

- Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

- Det er registrert en sprekk i en veggflis i øvre høyre side av vinduet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk på gulvet. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og brutt membran/tettesjikt ved baderomsdøren er under 25 mm, som er lavere enn minimumskravet i teknisk forskrift.

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

- Sluket er plassert under dusjkabinettet. Denne plasseringen gir begrenset tilkomst til sluket for rengjøring og vedlikehold. Det er registrert at det mangler membranmansjetter rundt røroppstikk som kommer opp gjennom gulvet. Membransystemet er en skjult konstruksjon og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Membranen er heller ikke synlig ved sluket på grunn av begrenset tilkomst.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

- Toalettet har innebygget sisterner. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

- Tilluften til badet vurderes å være begrenset.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

- Toalettet har innebygget sisterner. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv/bredbånd/internett.

Parkering

Boligen har integrert garasje med plass til en bil. Det er også biloppstillingsplass utenfor garasje med plass til flere bilder. Det er montert elbil lader på garasjevegg.

Diverse

Selger informerer om at det er planlagt årsmøte for Utsikten Huseierforening om ca. en måned. Det er foreslått å redusere felleskostnadene, det er foreløpig ikke diskutert hvor mye felleskostnadene vil reduseres med dersom dette blir vedtatt.

Det betales kr 2 100,- pr. kvartal for felleskostnader for Utsikten Huseierforening. Felleskostnadene dekker vedlikehold av felles vei, brøyting og vårvask av vei, samt strøm til lys på vei.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming. Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen, men denne er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget. Ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk ved installasjon av bergvarmeanlegg.

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

C

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 11 500 000

Omkostninger kjøper

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

287 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

288 890 (Omkostninger totalt)

305 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

308 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 788 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 805 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 808 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 924 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er estimert til kr. 25 924,- for 2026. Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året, og inkluderer renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr.

Endringer kan variere etter eget forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 1 263 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er estimert til kr. 1 263,- for 2026. Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 113 543 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 454 172 for år 2025

Årlig velforeningsavgift

Kr 8 400

Velforening

Utsikten Huseierforening

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 191, bruksnummer 202 i Oslo kommune. Gårdsnummer 191, bruksnummer 153 i Oslo kommune. Gårdsnummer 191, bruksnummer 156 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:

301/191/202:

04.02.2005 - Dokumentnr: 8182 - Erklæring/avtale

Plikt til medlemskap av Utsikten Huseierforening m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2006 - Dokumentnr: 632469 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

vedr. bredden på Høgåsveien.

Ved tilbakekall påløper vedlikeholdsfri avståelse og opparbeidelse av veigrunn.

Med flere bestemmelser

29.04.2005 - Dokumentnr: 26943 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:156
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:153
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

29.04.2005 - Dokumentnr: 26958 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:151
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Det er byttet et terrasseoverbygg (tak) på sørøsthjørnet av huset. Eier opplyser om at tiltaket har fått nabosamtykke, men tiltaket er ikke byggemeldt hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er adkomst via privat vei mellom Holmsåsen 5 - 57. Det er tinglyst bestemmelse om adkomstrett via gnr. 191 og bnr. 156. Pliktig medlemskap i Utsikten Huseierforening står for vedlikehold av veien som dekkes via felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, bygningens plassering i bebyggelses plan og byggegrense etter bestemmelsene i 17204 vedtatt 02.06.2004. Deler av eiendommen er også regulert til friområde/park.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker


Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holmsåsen 49 , 1259 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 191, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3446

Eiendomsverdi ref nr: GR1486

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 byggeregler

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 • løstørre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er oppført av Siporex som er pusset og malt utvendig.

Boligen har kaldloft med adkomst via nedfellbar loftsstige. På loftet er det etablert gangbart gulv i deler av arealet. Takkonstruksjonen er oppført med Hunton I-bjelker som ligger an på en stålbjelke i mønet. Undertaket er utført som et forenklet undertak med takduk av ukjent fabrikat. Duken fremstår visuelt som en diffusjonsåpen undertaksduk, men dette kan ikke verifiseres da produktmerking ikke er synlig.

B

oligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene i 1. etasje er isolerte dører. Terrassedør/skyvedør er utført i malt trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Det er en nordvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeåret og er utstyrt med glassrekkverk.

Eiendommen har i tillegg terrasser på både nord- og sørsiden av boligen. Ifølge eier er disse oppført dels som trekonstruksjoner med MøreRoyal terrassebord og dels med belegningsstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er i hovedsak belagt med parkett og laminat. Innvendige vegger og himlinger består i hovedsak av malte, slette overflater.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført med dekker av Siporex (lettbetong).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad og ett vaskerom, alle fra byggeåret 2008. Badene har flislagte gulv og flislagte vegger. Himlinger er malt. Badet i 2. etasje har i tillegg enkelte malte veggflater. Badene er utstyrt med servantinnredning og vegghengt toalett. Badet i 2. etasje har innmurt badekar og dusjhjørne med glassvegg, mens badet i 1. etasje har dusjkabinett.

Vaskerommet har malte vegger og tak, og gulv belagt med gulvbelegg som fungerer som rommets tettesjikt. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk montert i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integriert induksjon platetopp, stekeovn og micro. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system. Inntak, hovedstoppekran og fordelerskap er plassert på vaskerommet. Avløpsrør i boligen er utført i plast.

Boligen har i hovedsak balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. I enkelte rom i 1. etasje (stue, bad og ett soverom) er ventilasjonen utført med mekanisk/elektrisk avtrekk kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg.

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming. Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen, men denne er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget. Ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk ved installasjon av bergvarmeanlegg.

Boligen har i tillegg to luft-til-luft varmepumper med innedeler plassert i stue/kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Utedelene er plassert på bakkeplan utenfor boligen. Oppvarming skjer i hovedsak via vannbåren gulvvarme. Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i alle gulv i boligen, med unntak av soverommet i 2. etasje og i garasjen. Eier opplyser at anlegget og termostatene fungerer som forutsatt.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 2008. Sikringsskapet er plassert i boden ved vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge byggetegninger er grunnmuren oppført av Siporex. Fundamenteringsløsning er ikke kjent.

Byggegrunnen opplyses av eier å bestå av fjell. Terrenget rundt boligen er skrånende. I området nærmest boligen er terrenget planert og fremstår tilnærmet flatt.

Dreneringssystem og fuktsikring rundt grunnmuren er skjult i terreng og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

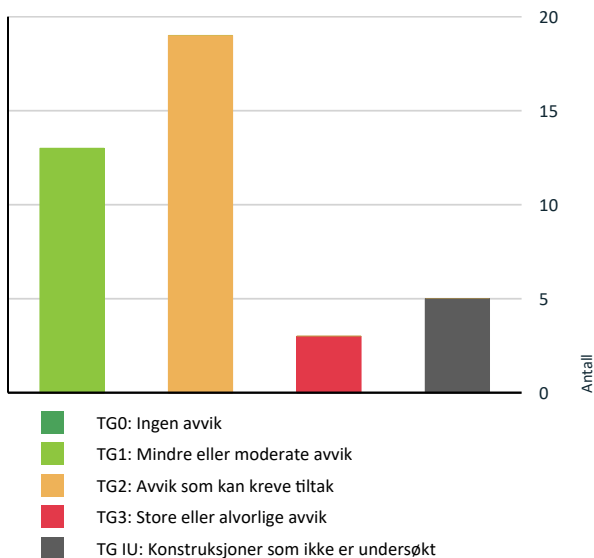
Enebolig

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

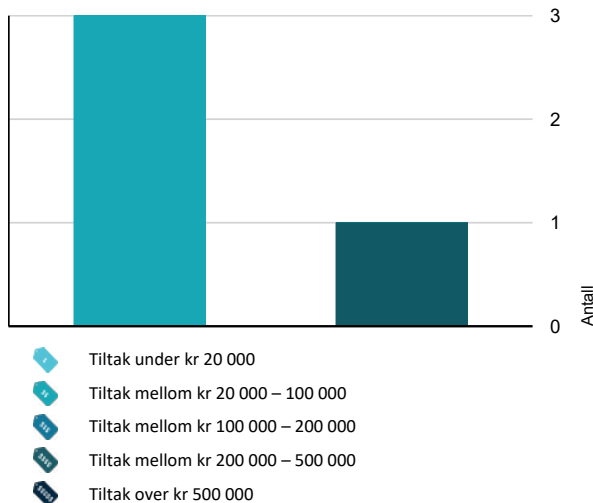
Det er byttet et terrasseoverbygg (tak) på sørøsthjørnet av huset. Eier opplyser om at tiltaket har fått nabosamtykke, men tiltaket er ikke byggemeldt hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Garasjedekket [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! 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](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket var snødekt på befaringsdagen. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er opplyst om skader på taket av eier, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Husets taktekking er alene vurdert med alder som grunnlag.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte takrenner og nedløp. Merk at taket var snødekt på befaringsdagen. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er opplyst om skader på takrenner eller andre takbeslag av eier, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Beslag er vurdert med alder som grunnlag utover visuell besiktigelse fra terreng med den begrensning den gir. Takrenner og takbeslag bør kontrolleres når snø og is er borte. Tette renner eller skader på beslag kan føre til feil vannavledning og økt fuktbelastning på fasade, tak og konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av Siporex som er pusset og malt utvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis sprekkdannelse både utvendig og innvendig. Eier opplyser at sprekke har vært stabile i hele deres eiertid. Sprekkdannelse kan forekomme i porebetongkonstruksjoner slik som Siporex og kan skyldes bevegelser eller svinn. Det er ikke observert tegn til utvikling eller tilhørende skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekke øker i omfang kan det oppstå risiko for vanninntrengning og frostsprengning i puss.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har et kaldtloft med tilgang via en nedfellbar loftsstige. På kaldtloftet er det etablert gangbart gulv i deler av loftet. Takkonstruksjonen er bygget opp av I-bjelker av huntonitt som ligger ann på en stålbjelle i møne. På loftet er det også synlig at undertaket er oppført som et forenklet undertak med en takduk av ukjent produsent. Slik duken fremstår ser det ut til at dette er en dampåpen duk, men ettersom duken ikke er merket kan ikke dette verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er ventilasjonsaggregat installert, og lufting fra avløpssystemet er ført gjennom taket. I området rundt disse installasjonene ble det ved befaring registrert fuktmerker på loftsgulvet. I-bjerkene i samme område hadde synlig soppvekst. Registrert soppvekst og fuktmerker indikerer et fuktproblem i takkonstruksjonen/loftskonstruksjonen.

Forholdet fremstår å være lokalisert til området rundt de tekniske installasjonene. Mulig årsak kan være kondens eller luftlekkasjer fra installasjonene, men dette er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter befaring opplyser eier at soppveksten er rengjort og det er oversendt bilder som viser at overflatene fremstår renere. Det er likevel fortsatt synlige merker i trevirke på bildene. Årsaken til fuktpåvirkningen vurderes ikke som dokumentert utbedret. Soppvekst på trevirke bør derfor fjernes og årsaken til fuktpåvirkningen avklares.

Det anbefales å kontrollere og evt. utbedre gjennomføringer og installasjoner i området, herunder kondensisolasjon av avløpslufting og ventilasjonsrør samt en eventuell luftlekkasje fra ventilasjonsinstallasjonen.

Tilstanden bør følges opp over tid for å avklare om forholdet er stabilt eller om det fortsatt forekommer fuktpåvirkning. Dersom årsaken til fuktproblemet ikke utbedres kan det føre til ny "oppblomstring" av soppvekst og redusert holdbarhet på trekonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerke på sponplate (gulv)



Soppdannelse på takspærre under befaring



Soppdannelse på takspærre under befaring



Boligeiere har i etterkant av undertegnedesbefaring vasket trevirket med klor.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass

TG 2 Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje

Beskrivelse

Vinduer på bad og kjøkken i 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene på kjøkken og bad i 2. etasje er harde å åpne/lukke (i låsemekanismen). Motstanden i lukking tyder på slitasje eller feiljustering i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsesystemet/skinnene må justeres eller byttes for at disse vinduene skal kunne åpnes og lukkes normalt. Dersom det ikke finnes reservedeler til disse vinduene, kan det ikke utelukkes av vinduene må byttes.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolerte ytterdører i 1. etasje.
Malt terrassedør/skyvedør i tre utført med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslaget under inngangsdør/hoveddør heller innover og ikke bort fra dør/fasade slik beslag skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslaget under døren må byttes eller justeres slik at det heller bort fra døren. Dersom ikke tiltak utføres blir døren unødig fuktbelastet og kan føre til fuktskader.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk. Ellers er det terrasser på både nord- og sørsiden av boligen. Eier informerer om at disse er bygget dels som trekonstruksjoner med Møre Royal terrassebord og dels med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong og terrasser når disse er snøfrie.



INNSENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med parkett og laminat. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater.

Tilstandsrapport

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



Merkt at boligen har flere sprekker/riss i ytterveggene. Dette er nærmere beskrevet under "veggkonstruksjoner"

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført med dekker av Siporex (lettbetong).

Det ble utført stikkprøvekontroll av planhet i to rom i hver etasje. Målingene ble utført i stue/kjøkken og ett soverom i 2. etasje, samt i entré/hall og stue i 1. etasje.

Målingene viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom. Målt avvik over en lengde på 2 meter er under 10 mm.

Avvikene ligger innenfor standardens anbefalte toleranser. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 1.

Det er kun utført stikkprøvekontroll. Øvrige rom i boligen er ikke kontrollert.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasjen ligger delvis under terreng. Vegger mot terreng er oppført av Siporex.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et begrenset område nederst på nordveggen, ytterst mot garasjeporten, ble det registrert fuktutslag ved fuktsøk. Fuktigheten er registrert i nedre del av veggen (se bilde)

Årsaken til fuktutslaget er ikke avklart. Veggen er oppført av Siporex som går ned til terreng i dette området. Porebetong har høy kapillær oppsugingsevne, og fukt kan derfor trekke inn både fra terreng på utsiden eller via oppsug fra gulv eller konstruksjon på innsiden.

Det er ikke registrert tegn til skader eller andre fuktrelaterede forhold i tilknytning til området ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området bør følges opp med jevnlig kontroll for å avklare om fuktutslaget er stabilt eller økende. Dersom fuktproblemet utvikler seg eller blir mer omfattende, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak. Eventuelle tiltak kan da omfatte forbedring av drenering, terrengfall eller andre fuktreduserende tiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Garasjedekket

Beskrivelse

Garasjegulvet er en støpt betongsåle med malt overflate. Overflaten fremstår som epoxy eller tilsvarende belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har flasket av flere steder. Utenfor garasjeporten har belegget endret farge, noe som tyder på at det ikke tåler UV-påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre avviket må overflaten slipes ned og påføres nytt egnet belegg. Dersom belegget ikke vedlikeholdes kan betongen bli mer utsatt for slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Delvis flislagte vegger og delvis malte flater. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en vertikal sprekk i veggoverflaten til venstre for dusjen (se bilder). Sprekken ligger i området utenfor selve dusjsjonen. Sprekken følger en rett linje og fremstår å ligge i en skjøt mellom bygningsblokker. Tilsvarende sprekk er synlig i samme høyde på venstre side av baderomsdøren. Sprekken ser ut til å fortsette bak flisene i dusjsjonen, men dette kunne ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskader i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekken medfører en utetthet i veggoverflaten i våtsonen utenfor dusjen, og kan innebære en teoretisk risiko for redusert tetthet i dusjsjonen dersom sprekken også går gjennom underliggende tettesjikt.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader ved befaringen. Forholdet bør likevel følges opp med jevnlig kontroll. Dersom det oppstår sprekker i fliser eller fuger i dusjsjonen, eller det registreres tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes for å sikre veggens fuksikring.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to sluk. Et hjelpesluk i dusjsjonen og et hovedsluk plassert omtrent midt i baderomsgulvet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene og overflatepuss. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hovedsluket

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et Innmurt badekar, et dusjhjørne med glassvegg, et vegghengt toalett og en servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets mekaniske/balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv. Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjsonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i en veggflis i øvre høyre side av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vurderes å fungere med det registrerte avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk på gulvet. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og brutt membran/tettesjikt ved baderomsdøren er under 25 mm, som er lavere enn minimumskravet i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert fall mot sluk kan føre til at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som normalt begrenser vannbelastningen på gulvet ved vanlig bruk. Våtrommet vurderes derfor å fungere med dette avviket.

Det anbefales likevel å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet. Sluket må renses jevnlig, da tett sluk kan føre til økt vannstand og risiko for at vann renner ut på gulvet og i ytterste konsekvens ut av baderommet.

Ved en fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdene forbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badets sluk er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Denne plasseringen gir begrenset tilkomst til sluket for rengjøring og vedlikehold.

Det er registrert at det mangler membranmansjetter rundt røroppstikk som kommer opp gjennom gulvet. Manglende mansjetter kan innebære at tettesjiktet rundt gjennomføringene ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning.

Membransystemet er en skjult konstruksjon og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Membranen er heller ikke synlig ved sluket på grunn av begrenset tilkomst. Tettesjiktet kan derfor ikke vurderes utover en generell vurdering basert på alder. Det legges til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset tilkomst til sluket gjør rengjøring og vedlikehold mer krevende. Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og vannansamling.

Manglende membranmansjetter rundt røroppstikk øker risikoen for at vann kan trenge ned i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl på gulvet. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som normalt begrenser vannbelastningen på gulvet ved vanlig bruk. Våtrommet vurderes derfor å fungere med dette avviket, men forholdet innebærer en økt risiko sammenlignet med en løsning med korrekte utførte mansjetter.

Tettesjiktet bak flisene er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres uten inngrep. Det er derfor ikke mulig å fastsette når tettesjiktet eventuelt må skiftes. Risikoen for lekkasjer øker normalt med alderen på membranen. Tilstanden bør derfor følges opp med jevnlig observasjon. Dersom det oppdages tegn til fukt, lekkasje eller andre endringer, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.



1. ETASJE > BAD

TO2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjkabinett og en servanttinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet har innebygget sisterner. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

På tidspunktet for installasjonen var det ikke nødvendigvis krav til løsning som synliggjør lekkasje fra innebygde sisterner. I dag stiller byggtekniske forskrifter krav til at lekkasjer fra slike installasjoner skal kunne oppdages, for å redusere risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det er etablert en inspeksjonsluke til høyre for toalettet som gir tilgang til hulrommet bak innbyggingen. Dette gir mulighet for visuell kontroll. Hulrommet bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Som et forbedrende tiltak kan det vurderes å installere automatisk stoppekran med fuktsensor. En slik løsning kan registrere lekkasje og stenge vanntilførselen automatisk, noe som reduserer risikoen for fuktskader og er i tråd med prinsippene i gjeldende byggtekniske forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsavtrekket til badet er ført ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft til badet vurderes å være begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tillufttilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.

Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet. Over tid kan dette gi økt luftfuktighet og økt risiko for muggvekst og fuktrelaterede skader.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv.

Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjsonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på vaskerommet er belagt med gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget. Gulvbelegget har også manglende eller utilstrekkelig avslutning mot sluket. Det er etablert et lokalt fall mot sluket, men øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.

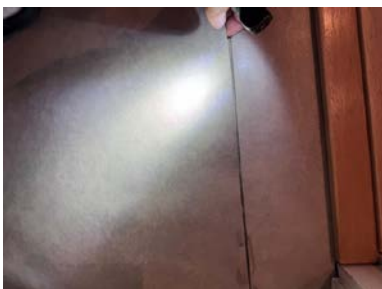
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette skjøter og manglende avslutning av gulvbelegget mot sluk medfører at gulvet ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning. Sammen med begrenset fall mot sluk gir dette økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet og trenge ned i konstruksjonen.

Ved lekkasje fra rørinstallasjoner eller utstyr, som for eksempel vaskemaskin, kan vann derfor trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til fuktskader. Forholdet tilsier behov for utbedring. Det anbefales å etablere nytt, tett gulvbelegg med korrekt avslutning mot sluk og samtidig etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et plastsluk montert i gulvet. Gulvet er belagt med gulvbelegg som skal fungere som tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utette skjøter i gulvbelegget samt mangelfull avslutning av belegget mot sluket. Gulvbelegget fremstår derfor ikke som en tett løsning rundt sluket.

Forholdet medfører at tettesjiktets funksjon i tilknytning til sluket ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull tetting i gulvbelegget og utilstrekkelig avslutning mot sluk medfører at gulvet ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning. Ved lekkasje fra rørinstallasjoner eller teknisk utstyr, som for eksempel vaskemaskin, kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen og føre til fuktskader.

Forholdet tilsier behov for utbedring. Det anbefales å etablere nytt tett gulvbelegg med korrekt tilslutning til sluk. Samtidig bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket slik at vann ledes effektivt bort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med et veggmontert toalett, vaskeromsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet har innebygget sisterner. Det er ikke registrert løsninger som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets mekaniske/balanserte ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var praktisk gjennomførbart på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner i vegger og gulv. Det er gjennomført fuktsøk på veggene i dusjsonen uten registrering av unormale utslag. Det bemerkes at et fuktsøk kun gir en indikasjon på fuktforholdene i konstruksjonen. Metoden kan ikke sidestilles med en fuktmåling utført fra baksiden eller inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert induksjon platetopp, stekeovn og micro.

Tilstandsrapport



Enkelte småskader/hakk i innredningen



Enkelte småskader/hakk i benkeplaten

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system. Inntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerommet. Fordelerskap for vanninstallasjonen er også plassert i dette rommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak mekanisk ventilasjon med balansert ventilasjon (mekanisk tilluft og avtrekk). Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. I enkelte rom i 1. etasje er ventilasjonsløsningen annerledes. I stue, bad og ett soverom er det mekanisk/elektrisk avtrekk kombinert med naturlig tilluft via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret (2008). Det er opplyst at vedlikehold i hovedsak har bestått av bytte av filter. Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført service eller kontroll av ventilasjonsaggregatet utover filterbytte.

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet funksjonstid normalt anses å være oppbrukt. Dette gir økt risiko for redusert funksjon og tekniske feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegg krever jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Det anbefales å gjennomføre service på ventilasjonsaggregatet, inkludert kontroll og rengjøring av aggregat, kanaler og ventiler.

Alderen på anlegget tilsier at komponenter som vifter, styring og varmegjenvinner kan nærme seg slutten av forventet levetid. Dette innebærer usikker fremtidig funksjon og økt risiko for redusert ventilasjonseffekt dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres.

Ved svikt i ventilasjonen kan det oppstå dårligere innelima og økt fuktbelastning i boligen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg for oppvarming.

Det er også etablert energibrønn for bergvarme på eiendommen. Brønnen er per i dag ikke tilkoblet varmeanlegget, men ifølge eier er tilkoblingspunkt etablert i garasjen slik at brønnen kan tas i bruk dersom det installeres varmepumpeanlegg for bergvarme.

Boligen har i tillegg to luft-til-luft varmepumper. Inndeler er plassert i stue/kjøkken og på et soverom i 2. etasje. Utedelene er plassert på bakkeplan utenfor boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig isdannelse under den ene utedelen. Isdannelsen fremstår å skyldes kondensvann fra utedelen som fryser på bakken.

Konsekvens/tiltak

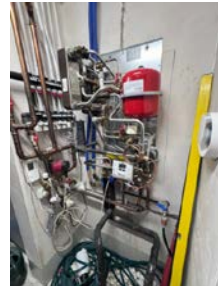
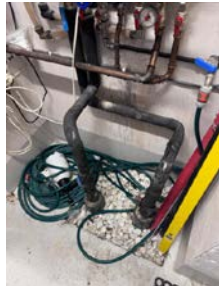
- Tiltak:

Det er registrert isdannelse på bakken under utedelene. Isdannelsen skyldes trolig kondensvann fra varmepumpene som fryser på underlaget. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for selve funksjonen til varmepumpen, men kan føre til økt fukt- og islitasje på nærliggende bygningsdeler og overflater over tid.

Det kan derfor være hensiktsmessig å etablere en løsning for kontrollert bortledning av kondensvann fra utedelen.

Alderen på varmepumpene tilsier at anlegget kan nærme seg slutten av forventet brukstid. Dette innebærer usikker fremtidig funksjon og økt risiko for redusert effekt dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres. Det er derfor viktig å følge serviceintervallene, og overta gjerne serviceavtalen som nåværende eiere har på varmepumpene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i de fleste rom. Ifølge eier er det vannbåren gulvvarme i alle gulv i boligen, med unntak av soverommet i 2. etasje og garasjen.

Eier opplyser at anlegget inkl. termostaterne til anlegget fungerer som forutsatt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er i all hovedsak fra 2008 og sikringskapet er plassert i boden ved vaskerommet.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår, 2008 eller fra montering av elbillader rundt 2015. Av kjente arbeider er følgende samsvarserklæringer fremvist:

2014:

"Legging av 3 stk varmekabler i trapp og på repos. Montering av termostat m/ føler . bryter og relé for styring. Flytte stikkontakt i garasje.

Varmekablene tilkoblet eksisterende kurs til garasje.

Trekking av kabel fra fyrrom til nytt søppelskur og montering av stikkontakt i skuret."

2015:

"Utendørs installasjoner. Terrasse: Stikkontakter inne i og utenpå kjøkkenbenk/arbeidsbord. 1 stikkontakt på husvegg v/ terrassedør. Tilførsel fra stikkontakt wc/bod.

Balkong 2. etasje: 2 stikkontakter hvorav 1 stikkontakt med forankoblet bryter. Tilførsel fra stikkontakt i stue."

2024:

"Remontere el. etter fuktsskader. Montere nye lamper og vifte"

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

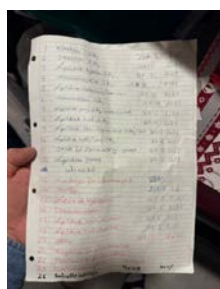
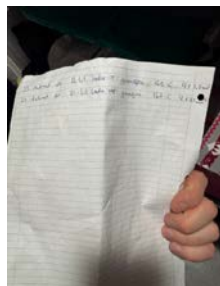
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen opplyses av eier å bestå av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystem og fuktsikring rundt grunnmuren er skjult i terreng og kunne derfor ikke inspiseres direkte ved befaringen. Det er observert en "drensplast" i et blomsterbed, men denne fremstår ikke å være en del av boligens dreneringssystem. Dreneringens tilstand er derfor ikke kontrollert utover en vurdering basert på alder og generelle observasjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ifølge byggetegninger er grunnmuren oppført av Siporex. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Utvendig isolasjon fremstår som EPS (isopor). Deler av isolasjonen er synlig over terreng og fremstår uten puss eller annen beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet EPS-isolasjon er sårbar for mekanisk påvirkning og nedbrytning over tid. Materialet er også brennbart og kan bidra til brannspredning dersom det utsettes for åpen flamme.

Det anbefales å beskytte isolasjonen med puss eller annen egnet løsning for å redusere risiko for skade og brannpåvirkning.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengt rundt boligen er skrånende. I området nærmest boligen er terrengt planert og fremstår tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flate partier i terrengt inn mot grunnmuren enkelte steder. Dette kan gi mulighet for vannansamling mot grunnmuren. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes i detalj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengt rundt boligen bør ha fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Flatt eller fall inn mot grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem.

Ved fremtidige arbeider på terrengt anbefales det å sikre fall bort fra grunnmuren for å redusere risiko for vannansamling og fuktpåvirkning. Det bør også foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
 2. Høyde mellom innvendig trapp og underkant av etasjeskillet er lavere enn 2 meter.
 3. Det mangler rekkverk i nedre del av innvendig trapp.
 4. Det mangler håndløper i trappeløpet til den innvendige trappen.
 5. Rekkverket på balkong/terrasser og utv. trapper er for lavt i forhold til dagens krav.
 6. Avstanden fra ildstedet i 2. etasje til brennbart gulv er mindre enn 30 cm som er minimisavstanden.

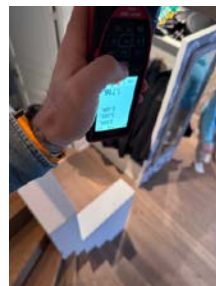
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen og det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Forhøyede radonnivåer kan over tid medføre helseisiko. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
2. Fri høyde mellom trapp og underkant av etasjeskillet er lavere enn 2 meter. Dette kan gi økt risiko for at personer støter hodet ved bruk av trappen. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av trappen.
3. Manglende rekkverk kan gi økt risiko for fall. Det anbefales å etablere rekkverk for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
4. Trappen mangler håndløper. Dette kan gjøre trappen mindre sikker i bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Det anbefales å etablere håndløper.
5. Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper er lavere enn dagens krav. Lav rekkverkshøyde kan øke risikoen for fall. Det anbefales å øke høyden på rekkverket til et nivå som gir tilfredsstillende sikkerhet.
6. Avstanden fra ildsted til brennbart gulv er mindre enn anbefalt minimumsavstand. Dette kan medføre økt risiko for brann. Det anbefales å etablere egnet gnistplate eller annen løsning som gir tilstrekkelig avstand og beskyttelse mot brennbart materiale.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

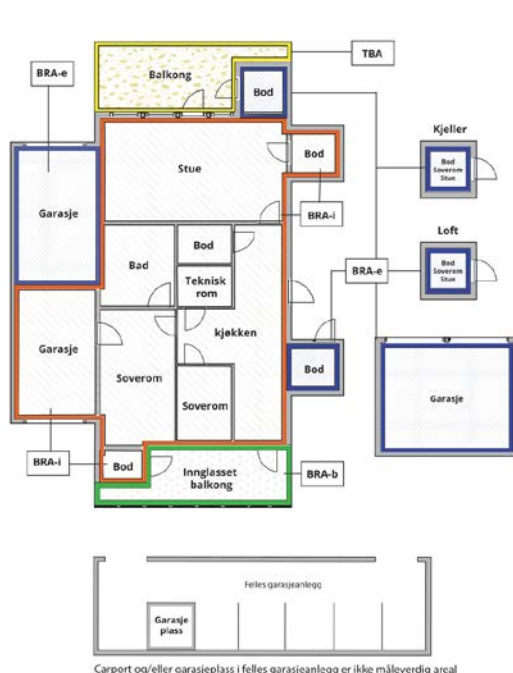
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78			78	9
1. Etasje	79			79	
Kjeller		29		29	
SUM	157	29			9
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, trapperom, garderobe		
1. Etasje	Bad, vaskerom, bod, entré/hall m/ trapp, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er byttet et terrasseoverbygg (tak) på sørøsthjørnet av huset. Eier opplyser om at tiltaket har fått nabosamtykke, men tiltaket er ikke byggemeldt hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Info fra eiere:

- Maling utvendig, fjernet mose fra tak og takrenner med nedløp 2025 (Ulsaker og Gjeile bygg AS)
- Trappetrinn fjernet for å utbedre liten lekasje mellom vegg og garasje. (Ligger i Boligmappa) (IBR Bygginnstallasjon AS) 2024
- Installasjon av Solceller på tak (Vakås elektro AS) 2023 (Ligger i boligmappa)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Østen Alexander Lybeck	Kunde
	Øyvind Veka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	202		0	402.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmsåsen 49

Hjemmelshaver

Lybeck Østen Alexander, Veka Øyvind

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema		Signert 24.2.26	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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

Østen Alexander Lybeck

Øyvind Veka

Boligen

Holmsåsen 49

1259 Oslo

0301-191/202/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Hadde en vannlekkasje i garasjen i 2024. Det lakk inn vann fra et av trappetrinnene ute. Dette ble fikset opp høsten 2024.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: IBR

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet trappetrinn. Murerarbeid på trappa slik at den skulle bli tett. Murerarbeider i garasjen der veggen hadde begynt å smuldre opp. Malerarbeider til slutt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Litt problemer med å lukke vinduet på badet i andre etasje. Låsen kan være litt "kranglete".

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: IBR

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2024

Firmanavn: IBR

Beskrivelse av arbeidet: Fra og tilkobling ved reoperasjon av vannlekkasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: EvBox

Beskrivelse av arbeidet: Montering av to elbilladere. En ute og en i garasjen

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Vifix Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av solcelletak

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Back Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp stikkontakter utendørs

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**

Etablering av uteplass

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen har godkjent utleiedel, men denne er for øyeblikket utnyttet som primærbolig. Det må reetableres ny dør mellom stue og soverom. Det må tettes igjen en dør mellom stue og primærboligens gang, og mellom utleiedelens soverom og primærboligens gang for at utleiedel skal settes tilbake til opprinnelig stand.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt 30

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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.

Nabolagsprofil

Holmsåsen 49 - Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Krummedike Linje 77B	6 min	0.4 km
Rosenholm stasjon Linje L2	10 min	0.8 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min	4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	12 km
Oslo Gardermoen	50 min	

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	10 min	0.9 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	23 min	1.8 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	18 min	1.5 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	4 min	2.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min	5.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min	8.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

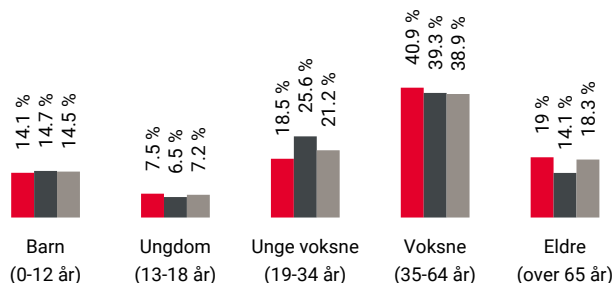
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min	0.3 km
Fjeldlund barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min	1.2 km
Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	16 min	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmlia PostNord	12 min	1 km
Meny Holmlia	15 min	



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. Tog



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



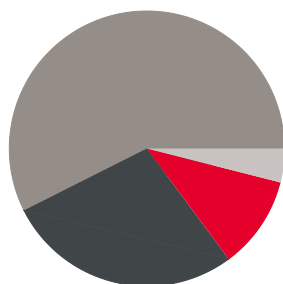
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Høgåsveien balløkke	9 min	0.8 km
Toppåsen skole	9 min	0.8 km
Lia Trening	15 min	
Holmlia Bad	17 min	

Boligmasse



- 11% enebolig
- 28% rekkehus
- 58% blokk
- 4% annet

«Det er trygt og godt å bo her»

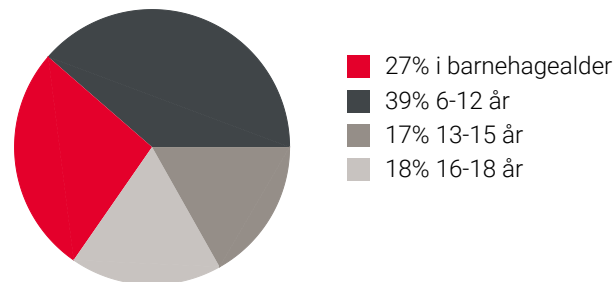
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Holmlia	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

- Holmsåsen/Tirlitunga
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ÅRSREGNSKAP FOR
UTSIKTEN HUSEIERFORNING

2025

DRIFTSINNEKTER PR. 31.12.2025 (fra tomteeiere)		kr. 256.800.00	
RENTEINNEKTER PR. 31.12.2025		kr 16.477.50	
SUM INNEKTER		kr. 273.277.50	
DRIFTSKOSTNADER 2025			
LYS	kr.	13.261,74	
CHRISTIANIA FORVALTNING	kr	237.997.79	
INVENTAR	KR.		
BANKKOSTNAD	kr .	424.00	
KONTORKOSTN	kr.	1.000.00	
ANNEN KOSTNAD	kr.	2.390.17	
UTGIFTER TOTALT		kr. 255.073.70	
RESULTAT PR. 31.12.24		kr. 18.203.80	
EGENKAPITAL 1.1.2025	kr	619.286.42	
RESULTAT PR. 31.12.2025	kr	18.203.80	kr. 637.490.22
AKTIVA			
BANKINNSKUDD PR. 31.12.2			
KONTO:1644.29.95935	kr.	104.009.73	
KONTO:1503.45.66590	kr.	516.480,49	
KUNDEFORDRINGER	kr	18.000,00	
PASSIVA			KR. 638.490,22

KR. 638.490.22

GJELD 2025 KR. 1.000,00

TOTAL GJELD kr. 1.000.00

637.490.22

Rita J Hanssen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret ing. A. Bjone
Åfossmyra 53
3731 SKIEN
post@bjone.no

Dato: 10072008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608725-34 Saksbeh: Morten Moe
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HOLMSÅSEN 49 Eiendom: 191/202/0/0
Tiltakshaver: Nina og Paul Lind Brighton Adresse: Kalbakkfaret 3, 0950 OSLO
Søker: Arkitektkontoret ing. A. Bjone Adresse: Åfossmyra 53, 3731 SKIEN
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - HOLMSÅSEN 49

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

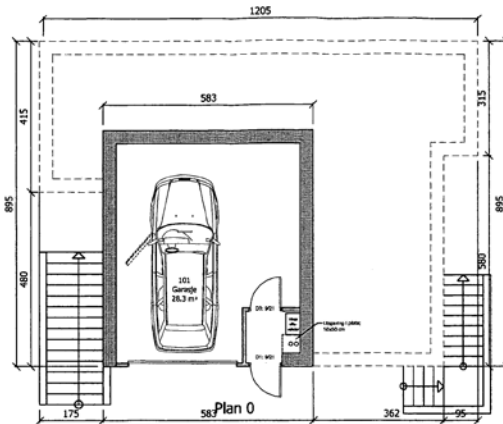
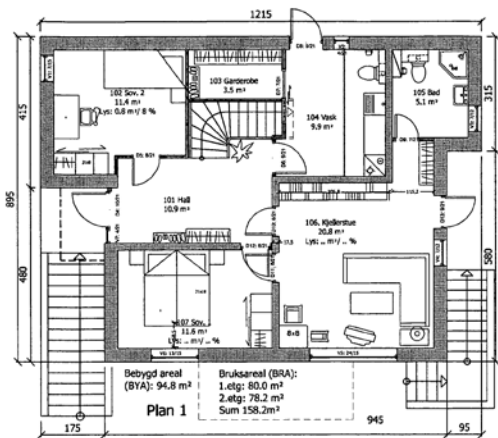
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

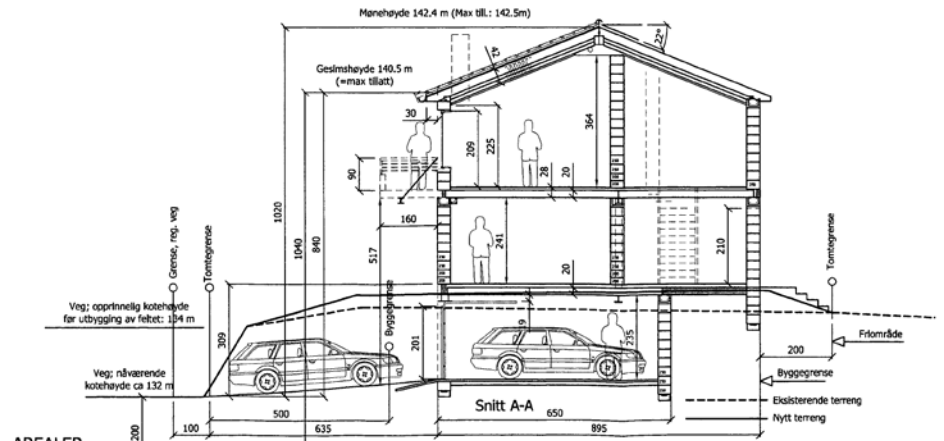
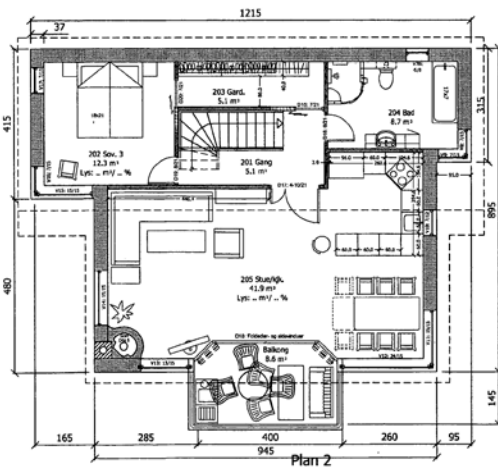
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til:
Nina og Paul Lind Brighton, Kalbakkfaret 3, 0950 OSLO, nina@brighton.no



Vedlegg
E2



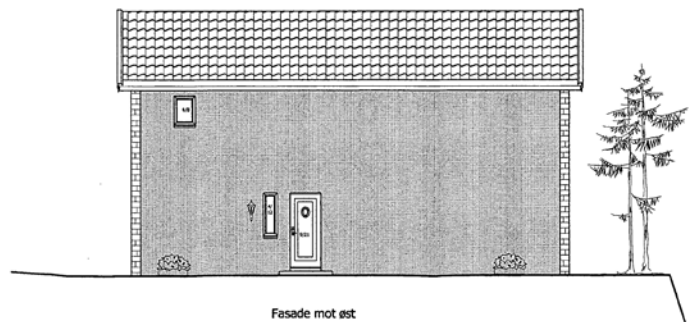
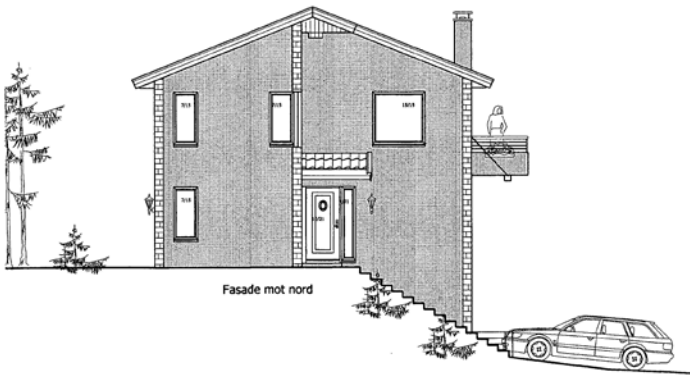
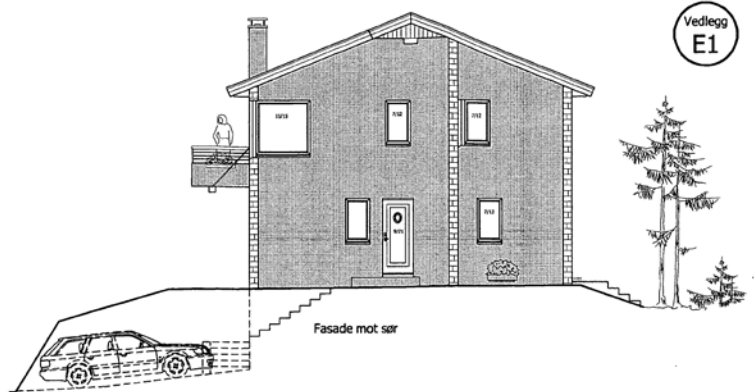
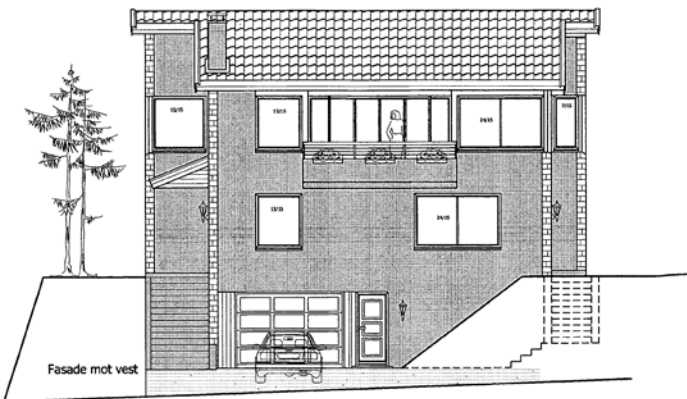
AREALER
BYA (Bebyggingsareal): 94.8 m²

BRA (Bruksareal):
1. etg.: 80.0 m²
2. etg.: 78.2 m²
Sum=158.2 m²

+ U.etg.: 30.6 m²

M=1:100
(PÅ A3-ark)

Date: 3.aug. 2006	Konstr./Tegnet: Arntsen Bjørn	Kontroll: Arntsen Bjørn	Målestokk: (Se tegning)	Arkitektkontoret ing. A. Bjørn Skien, tlf. 35 52 52 52 tbjorn.no post@bjorn.no Arntsen Ny enebolig
Tiltakshaver: Nina L. og Paul Brighton Kalkbakkfaret 3, 0950 Oslo Tlf: pr. .., mob: 40216616 (NLB), 91898150 (PB) Byggeadv.: Holmåslien 49, 1262 Oslo G.nr. 191, bnr. 202				
Havningsnr.:				
Beregninger: Arntsen Bjørn				



M=1:100
(På A3-ark)

Dato: 3.aug. 2006	Konstr./Tegnet Arnech Bjørn	Kontroll Arnech Bjørn	Målestokk (Se tegning)	Arkitektkontoret ing. A. Bjørn Skjem. nr. 35 52 52 52 bjorn.no post@bjorn.no <small>Ans./Tilbak.</small>
Tiltakshaver: Nina L. og Paul Brighton Kaldbakkdøret 3, 0950 Oslo Tlf.nr.: ..., mob: 40216616 (N.B.), 91898150 (PB) Byggeadr.: Holmåsøen 49, 1262 Oslo G.nr. 191, bnr. 202			Ny enebolig	
Revurdering:		Beregninger: Arnech Bjørn		



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

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

Ved kjøp av 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 bruktbolig. 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: Holmsåsen 49
1259 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826
E-post: tam.le@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