



aktiv.

Bukken Bruses vei 16, 0851 OSLO

**Sjelden mulighet på Blindern! Hel
tomannsbolig med integrert
garasje | Idyllisk hage |
Familievennlig**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 400 000,-
Omkostn.: Kr 436 390,-
Total ink omk.: Kr 17 836 390,-
Selger: Susanne Kaaløy
Kristin Rønneberg
Lars Eliassen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 258/274 kvm
Tomtstr.: 799 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1008260012

Ditt nye hjem?

Velkommen til en hel tomannsbolig i Bukken Bruses vei 16, beliggende på Blindern, nær Ullevål Hageby. Boligen ligger innerst i en blindvei i et trygt og rolig nabolag. Området er ideelt for familier med barn, med nærhet til gode skoler og barnehager, samt et godt kollektivtilbud med trikk og T-bane kun minutter unna. Her kan du nyte en trygg og vennlig atmosfære med kort vei til både natur og byens fasiliteter.

Boligen inneholder to leiligheter med romslige stuer, kjøkken, bad og flere soverom. Her er det stort potensial for hybel, eller generasjonsbolig. Kjelleren byr på vaskerom, toalettrom og rikelig med lagringsplass. Det er direkte utgang fra stue og kjøkken til en hyggelig terrasse belagt med skiferheller. Det er behov for oppgraderinger, men har godt utgangspunkt for et flott hjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 274 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 kvm Trapperom, vaskerom, fyrrom, toalettrom, gang, lagerrom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, kjøkken, soverom, bad, spisestue og stue.

BRA-e: 16 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 85 kvm Trapperom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Balkongen i 2.etg. er målt til 2 m² og er benevnt med 2 m² under TBA.

Med boligen følger det også garasje med gulvareal på 15,5m², arealer er benevnt under BRA-E.

Gulvflate påkaldd-loft er målt til 40m², arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligens hage er et vakkert og frodig uterom med gode muligheter for både hygge og nytte. Den er omgitt av tett vegetasjon, som gir både skjerming og privatliv. Hagen strekker seg rundt huset og får sol store deler av dagen. Flaggstang og busker langs grensen. Lett adgang fra stue og kjøkken til en hyggelig terrasse med skiferheller.

Beliggenhet

Bukken Bruses vei 16 ligger attraktivt og tilbaketrukket innerst i en blindvei på Blindern i Oslo – et veletablert og grønt boligområde kjent for sin rolige atmosfære og umiddelbare nærhet til både universitet, marka og sentrum. Området kombinerer klassisk villabebyggelse med frodige hager og brede, lite trafikkerte gater.

Området har et svært godt kollektivtilbud med nærhet til flere trikkelinjer. Forskningsparken T-bane (linje 4 og 5) og trikkestopp (linje 17 og 18) ligger kun 3 minutters gange unna. Gaustad stasjon med linje FB3, 23, 24, 40 og 260E er 7 minutters gange fra boligen. For de som pendler, er Oslo S kun 14 minutter unna med kollektivtransport.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Ullevål skole for 1-7 klasse ligger 12 minutters gange unna, mens Vinderen skole er 14 minutter unna. Marienlyst skole, som dekker 1-10 klasse, er 16 minutter unna. Det er også flere barnehager i området, som Barnebo barnehage, kun 5 minutters gange fra boligen.

Området tilbyr også gode dagligvaremuligheter med blant annet Kiwi på Trikkesløyfa. Området rundt Ullevål stadion har et godt utvalg av butikker og servicetilbud for både dagligliv og aktiviteter. Alti Ullevaal er et større kjøpesenter like ved stadion med blant annet dagligvare som Coop Mega og Rema 1000, samt steder for kaffe og småretter som Espresso House og Baker Hansen. På senteret er det også servicetilbud som frisør, post i butikk, SATS-treningssenter, optiker og flere kles- og interiørbutikker.

For den turglade er det kort vei til flotte turområder rundt Sognsvann og videre innover i Nordmarka. Her finnes lysløyper, badeplasser og helårs turmuligheter – perfekt for både trening og rekreasjon. Eventyrplassen ligger kun 2 min unna (gangavstand) med lekeplass og fotballbane som blir til skøytebane på vinteren.

Adkomst

For å komme til eiendommen Bukken Bruses vei 16, kan man benytte offentlig transport.

Nærmeste trikkestopp er Forskningsparken, hvor linje 17 og 18 stopper, og det er en

kort 3-minutters spasertur på 0,2 km fra eiendommen.

Alternativt kan man benytte seg av linje 4 og 5 fra Forskningsparken, som også er 3 minutter unna.

For de som kommer med buss, er Gaustad et alternativ med linjer FB3, 23, 24, 40, og 260E, som ligger 0,5 km unna og tar omtrent 7 minutter å gå til.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barnebo barnehage - 5 min gange

Forskningsparken Montessori - 7 min gange

Blindern Barnestuer - 8 min gange

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Vinderen skole (1-7 kl.) - 14 min gange

Marienlyst skole (1-10 kl.) - 16 min gange

Ris skole (8-10 kl.) - 12 min gange

Vestre Aker skole (8-10 kl.) - 13 min gange

Blindern videregående skole (videregående skole) - 13 min gange

Sport og trening

Domus athletica - 6 min gange

Blindern Idrettshall - 8 min gange

SiO Athletica Blindern - 7 min gange

MOVA Ullevål - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en tomannsbolig fra 1954.

Fundamenteringen består av betongsåle og grunnmur fundamentert til antatt fast

masse.

Det er uvisst hva slags drenering som er benyttet i tilknytning til boligen.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående kledning.

Garasjen fremstår med en pusset murkonstruksjon.

Taket er en saltak-konstruksjon med sperrer i trevirke, tekket med takstein og tilhørende beslag.

Over garasjen er det lagt Dekra plater med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål.

Etasjeskillene består av bjelker i trevirke.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i trerammer, samt enkle glass med doble vinduer.

Ytterdøren har en profilert utforming med blyglass i dørbladet.

Det er en terrasse med adkomst fra stuen i andre etasje, som er belagt med terrassebord på underliggende papp og har et rekkverk med liggende bord.

Ved inngangspartiet og mot hagen er det en utvendig trapp i støpt konstruksjon, belagt med skiferheller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprekk i blyglasset.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Overflater fremstår med generell stor bruksslitasje.

Tak og veggflater fremstår med skjolder, sprekkdannelser og slitte overflater.

Det er observert noe knirk/ svikt i enkelte gulvflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i de fleste rom fra 15mm-25mm.

Ved måling ble det også konstanter noe svikt i bjelkelag i begge plan.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er betydelig knirk i trapp.

Det er observert noe knirk i enkelte trinn.

Dette er en eldre trapp, hvor slitasje gjør sitt preg på slitasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Enkelte dører er noe vridd og glipper fra karmen i lukket stilling.

- Våtrom > 1.etg > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato,
og den mangler bruksfunksjoner/løsninger
som er forventbart på et kjøkken.

- Kjøkken > 1.etg > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner,
da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er observert noe avskalling på fronter.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på konstruksjoner,
og manglende beleg i gulv rundt wc.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
TG settes ut i fra alder og manglende info om funksjonalitet på fyrkjele i kjeller.

Røpplegg tilknyttet fyringsanlegg er eldre,
det kan ikke utelukkes at rør er isolert med asbest.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det mangler musebånd i underkant av kledning.

Det er observert større slitase på deler av stående kledning.

Det er observert noe sprekkdannelse i puss på garasje.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er avvik:

De fleste vinduer i boligen er datert 2005-2010,

og fremstår som godt vedlikeholdt.

TG3 settes ut i fra slitasje råte på enkelte av de eldste vinduer.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Det er observert råte i balkongens konstruksjoner.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råte i søyle som bærer tak over trapp mot hage.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

- Det er avvik:

Piple er kledd med isolasjon på loft.

Det er observert noe avskalling/ sprekkdannelse i puss i 1. og 2.etg.

- Våtrom > 2.etg. > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før

1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i

våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at

våtrommet ikke har tettesjikt

utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne

renne nedover i bygget.

- Våtrom > 1.etg > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet oppfyller ikke dagens krav med tettesjikt ihht. forskrift.

- Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er registrert avvik med avtrekk.
Vifte er defekt av ukjente årsaker.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Ut i fra alder på røranlegg, bør fullstendig utskiftning påberegnes.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
TG settes ut i fra alder på hele anlegget i boligen, med synlige rust i sluk og rørstammer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
Det er påvist fukt utslag i flere vegger/ gulv i kjeller.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom > 2.etg. > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Oljetank

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo og selges via arvinger. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne.

Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt/besvart og interessenter oppfordres derfor til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

1. Etasje: Entré, kjøkken, soverom, bad, spisestue og stue.

2. Etasje: Trapperom, bad, kjøkken, stue, balkong og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, fyrrom, toalettrom, gang, lagerrom og 4 boder.

Loft: Lagerrom.

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Original kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate og lys under overskap. Det er montert el-vifte for avtrekk over komfyr.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Det er lys under overskap og ventilator med utkast. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra før 1997 med malte takflater. Badet er utstyrt med dusj i badekar, servant med underskap, speil med lys og wc. Vannrør er i kobber og det er originalt sluk i støpejern.

Bad 1. etasje:

Baderom fra før 1997 med mosaikkfliser på gulv og fliser på vegger. Badet er utstyrt med dusjplass, servant med underskap, overskap, høyskap, speil med lys og wc. Vannrør er i kobber og det er originalt sluk i støpejern.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom i kjeller med støpt gulv og pussede vegger. Det er opplegg for vaskemaskin og eldre utslagskum.

Toalettrom:

Toalettrom i kjeller med belegg på gulv og malte vegger. Rommet er innredet med servant og wc, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, teppe, belegg, korkfliser og støpt dekke.

Vegger: Malte flater av plater og strie, samt tapet og mur.

Himling: Malte plater i alle rom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Eldre kobberør. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Originale soilrør.
- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluftsventiler i vinduer.
- Varmesentral: Oppvarming med panelovner, vedovner i stuer og en varmepumpe i stuen i 1. etasje. Det er en fyrkjele i kjeller med bruk av biofyringsolje/biobrensel.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011, plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i kjeller.

Innbo og løsøre

Kongle-lampa i trappegangen følger ikke med.

Alle hvitevarer medfølger.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2011:

- Varmtvannsbereder på 198L fra 2011, er plassert i kjeller.

2010:

- De fleste vinduer i boligen er datert 2005-2010, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Parkering

Boligen har en integrert garasje med et gulvareal på 15,5 m². Det er også en utvendig oppstillingsplass for bil.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen skjer ved bruk av panelovner, vedovner i stuer, samt en varmepumpe i stue i 1. etasje. Det finnes også en fyrkjele i kjeller som bruker biofyringsolje/biobrensel. Det er uvisst om funksjonalitet på anlegget.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 17 400 000

Omkostninger kjøper

17 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

435 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

436 390 (Omkostninger totalt)
453 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
456 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

17 836 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
17 853 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
17 856 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 35 082 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 45 072,77,- i 2026. I disse inngår bla. eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

For 2026 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Vann- og avløpsgebyr: kr. 22 424,52,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 708,-
- Renovasjonsgebyr: kr. 11 949,25,-
- Eiendomsskatt: kr. 9 991,-

Eiendomsskatt

Kr 9 991 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller

boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 6 277 533 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 15 396 475 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 236 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:

301/44/236:

20.02.1953 - Dokumentnr: 2324 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

21.08.1953 - Dokumentnr: 10876 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

27.08.1953 - Dokumentnr: 11212 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

26.09.1953 - Dokumentnr: 12651 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

13.03.1951 - Dokumentnr: 3042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:44 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen, da dette ikke var normalt på den tiden boligen ble bygd.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheter i boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger. Opprinnelige lettvegger mot stuer er fjernet for å lage større stuer.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: vanntilkobling med eldre kobberrør

Tilknytning avløp: Avløpsrør i boligen fremstår med originale soilrør

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger i hovedsak reguleringsplan S-4220, 'Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)', som regulerer arealet til byggeområde for boliger. Deler av eiendommen er også berørt av plan S-913 (Bolig) og S-3536 (Veiareal).. 15.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området Ytre by (utviklingsområder).

Det pågår en revisjon av reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen), noe som fremgår av merknader om offentlig ettersyn og midlertidig forbud mot tiltak i nærliggende områder på reguleringskartet.

Flyfoto av området viser pågående byggeaktivitet nordvest for eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 980,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 3 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr.

34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

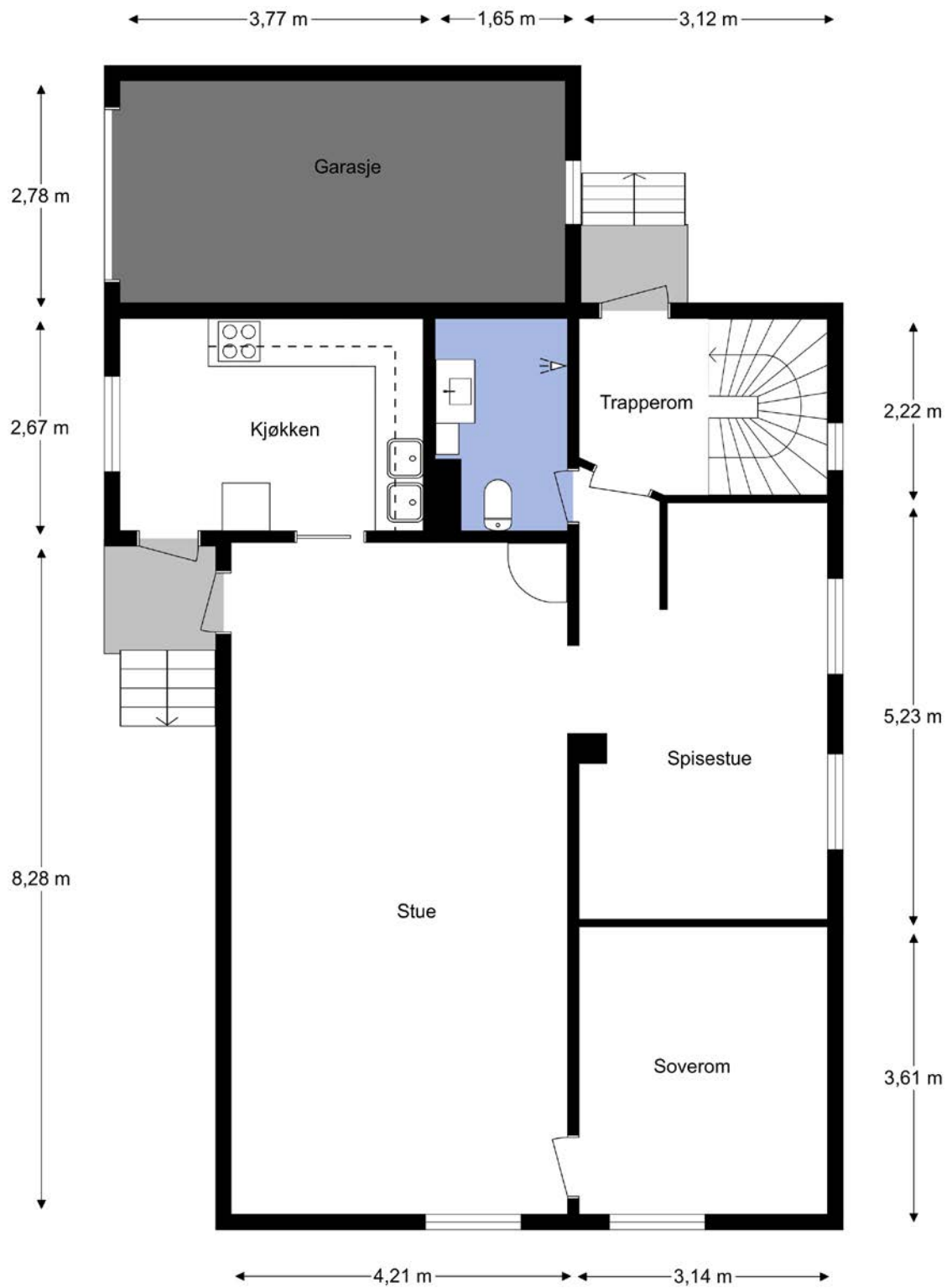
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

23.02.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











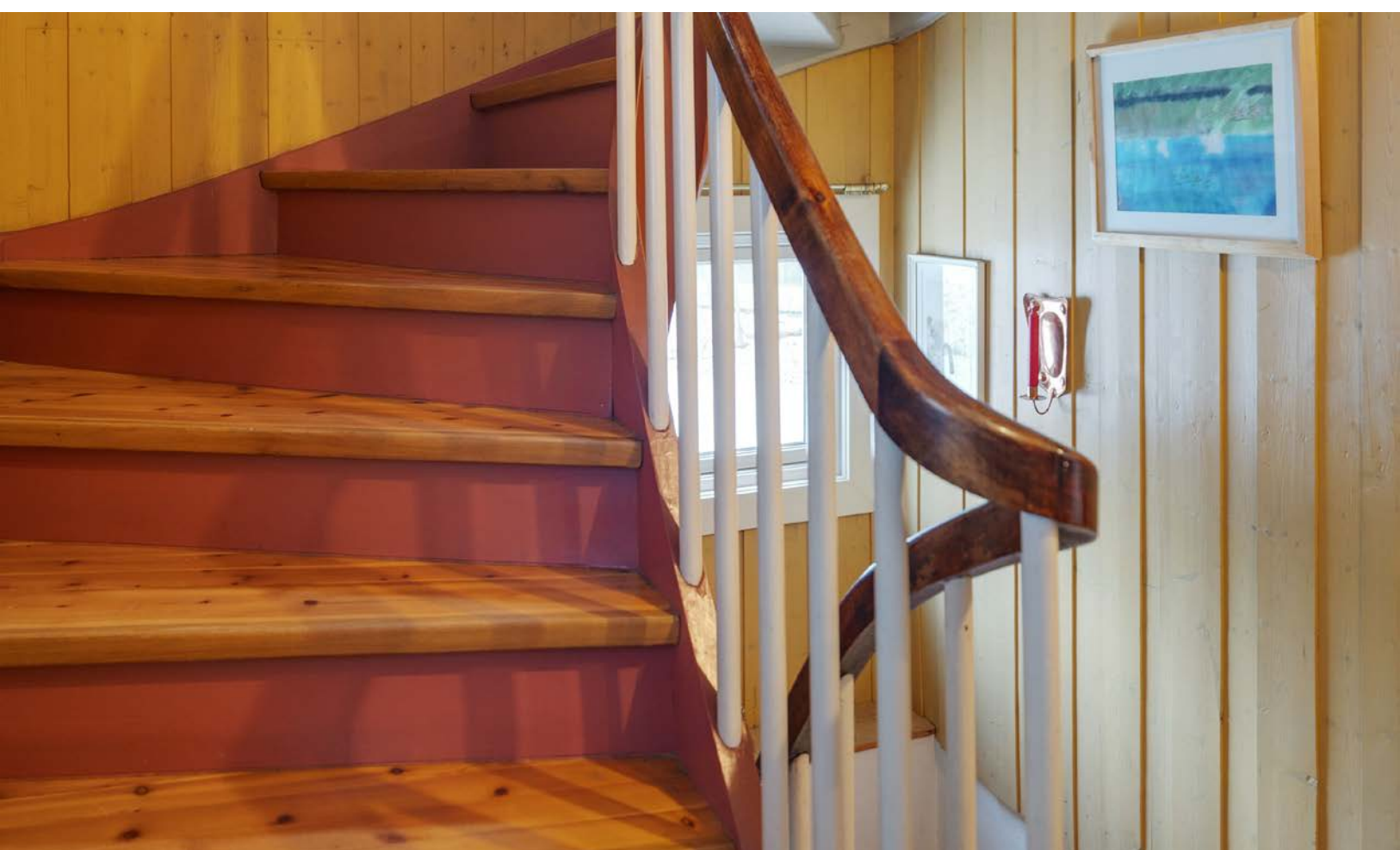


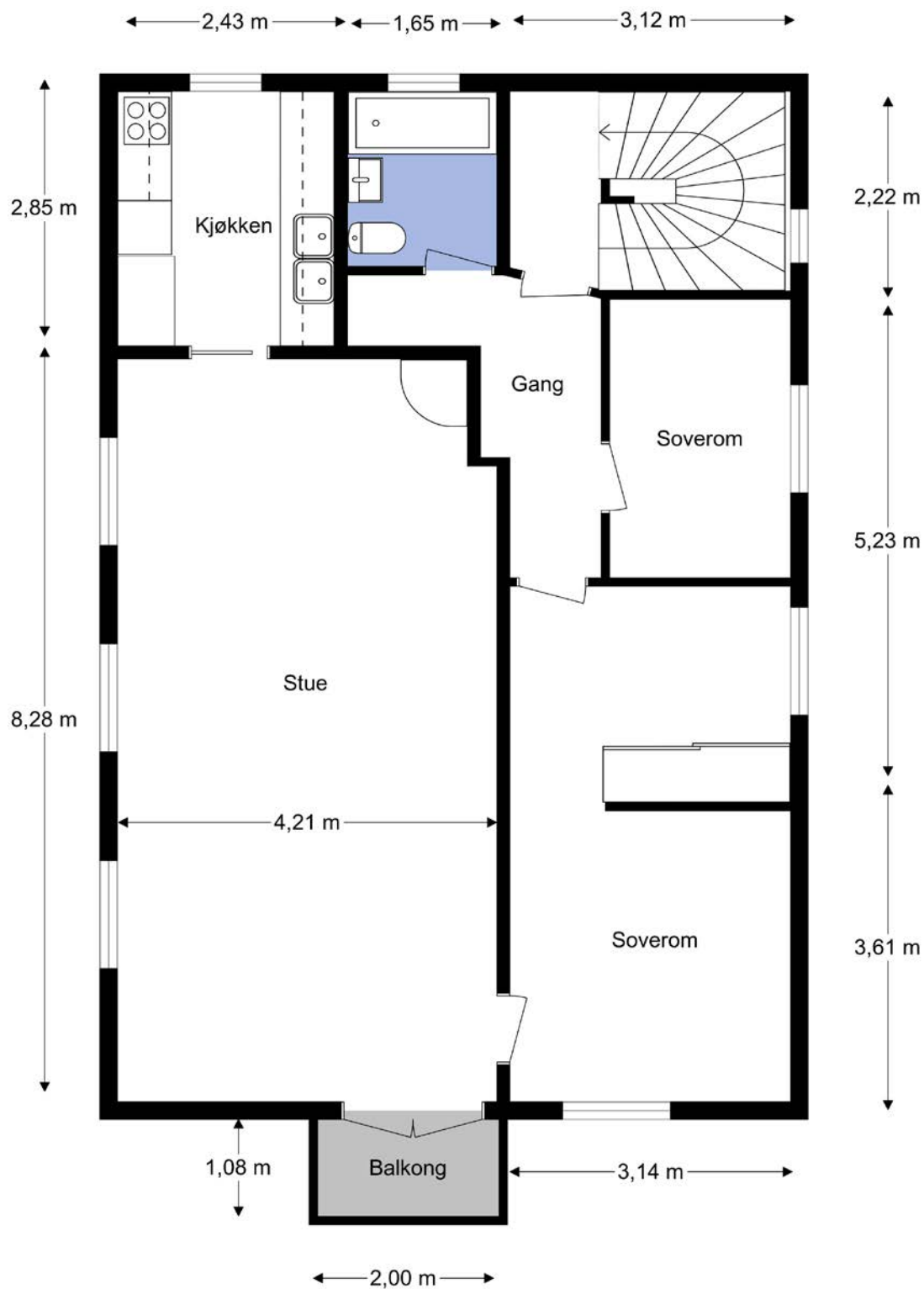












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











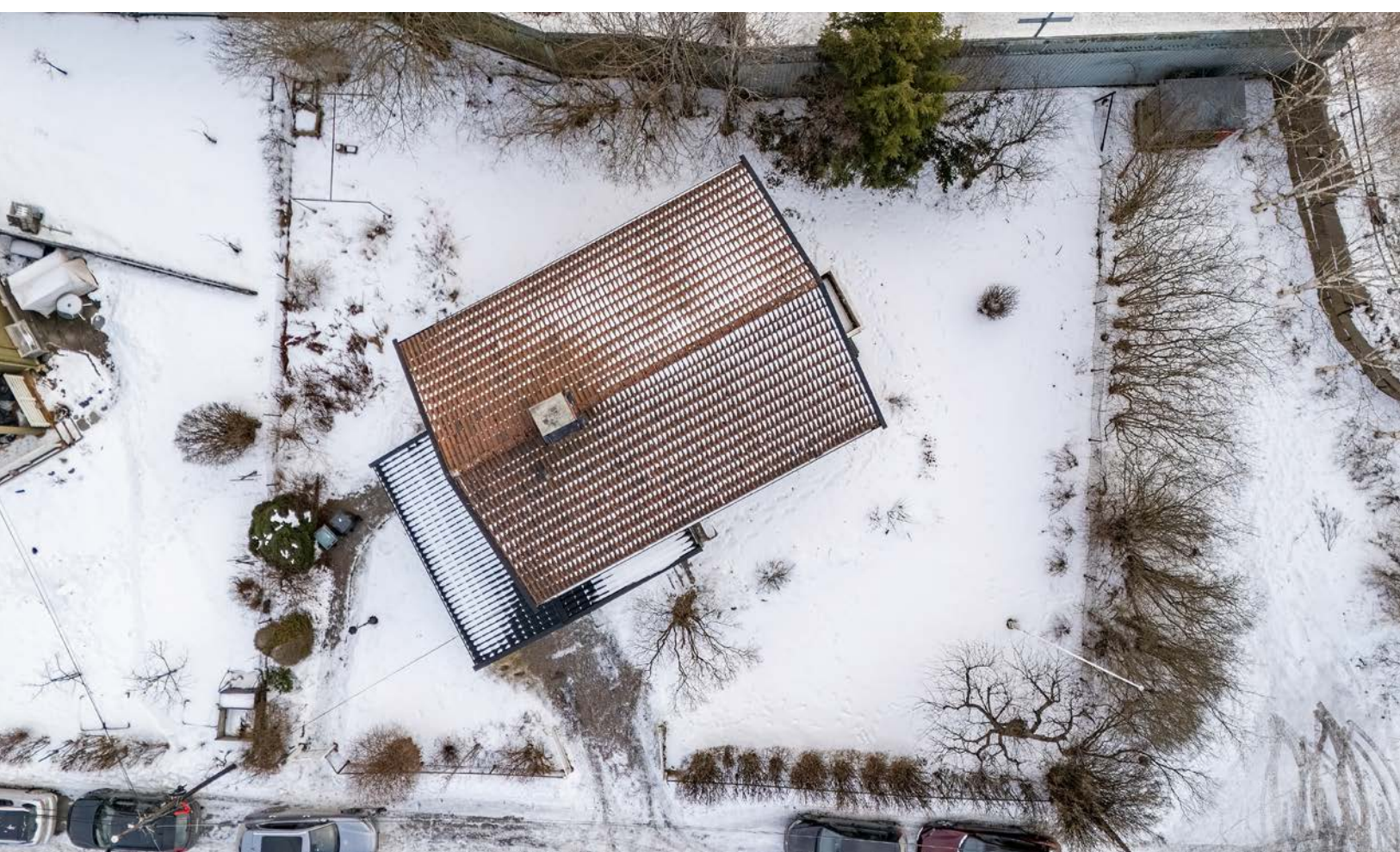














Vedlegg

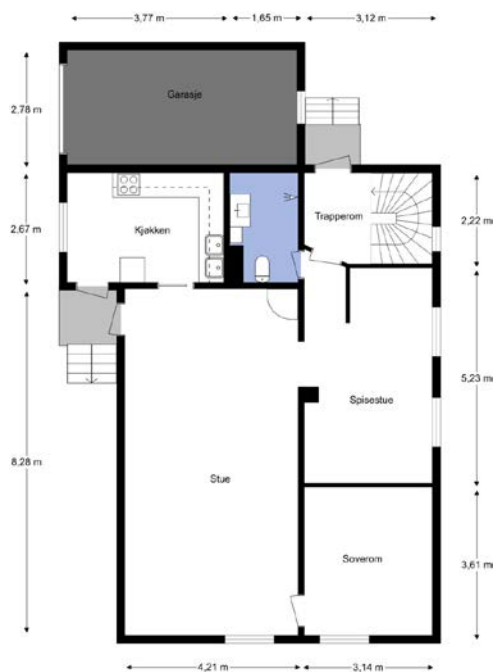
Tilstandsrapport

📍 Bukken Bruses vei 16, 0851 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 44, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26029

Referansenummer: AT1831

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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 small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

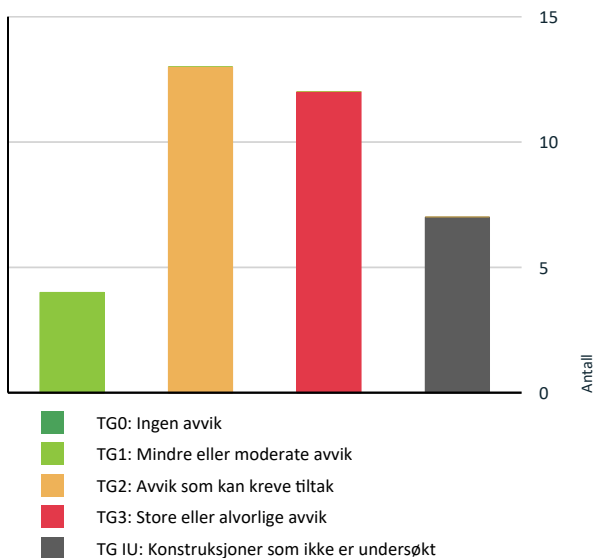
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheter i boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Opprinnelige lettvegger mot stuer er fjernet for å lage større stuer.

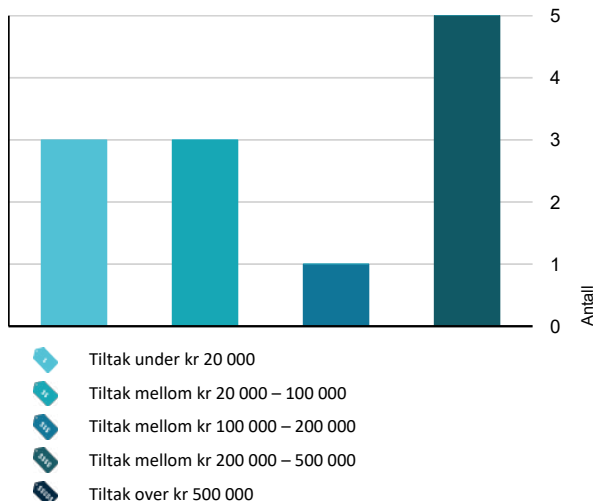
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for tomannsbolig beliggende i Bukken Bruses vei 16.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.

Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.

Boligen ble besiktiget med fullmaktshavere og Takstmann tilstede. På forespørsel har fullmaktshavere opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av fullmaktshavere og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

UTVENDIG

! TG 1U Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takstein og tilhørende beslag.
Det er lagt Dekra plater med beslag over garasje.

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

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.
Garasjen fremstår med pusset murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det mangler musebånd i underkant av kledning.

Det er observert større slitase på deler av stående kledning.

Det er observert noe sprekkdannelse i puss på garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Manglende lufting bak liggende kledning på eldre hus kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan føre til råte og soppskader. For å løse dette må man ettermontere lekter for å skape en luftespalte med minimum 18-23 mm bredde. Det er viktig å sikre at det er en gjennomgående lufting og åpninger i både topp og bunn for drenering, samt montere musebånd som ikke blokkerer luftingen.

Oppgradering/ utskiftning av kledning må påberegnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak fremstår med saltak konstruksjon med sperrer i trevirket.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer, samt enkle glass med doble vinduer. Årstall på vinduer variere fra byggeår til 2010.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De fleste vinduer i boligen er datert 2005-2010, og fremstår som godt vedlikeholdt. TG3 settes ut i fra slitasje råte på enkelte av de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Vedlikehold/skifte av enkelte eldre vinduer må påberegnes, unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører

Ytterdør fremstår med profilert utforming, det er blyglass i dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprekk i blyglasset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glass i dørbblad bør skiftes, for å unngå uhell med avskalling etc.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue i 2.etg.
Balkongen er belagt med terrassebord med underliggende papp.
Rekkverk fremstår med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er observert råte i balkongens konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Konstruksjoner med råteskade må skiftes ut.
Det anbefales ny befaring av balkong,
da balkongen var snødekket på befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangspartiet og mot hage,
fremstår i støpt konstruksjon belagt med skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råte i søyle som bærer tak over trapp mot hage.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Bærende søyle må utbedres/ skiftes for å sikre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett, tepper, belegg, korkfliser og støpt dekke.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og strie samt tapet og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med generell stor bruksslitasje.
Tak og veggflater fremstår med skjolder, sprekkeformasjoner og slitte overflater.
Det er observert noe knirk/ svikt i enkelte gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert slitasje,
bør oppgradering av de fleste flater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille fremstår med bjelker i trevirke.
Overflater i 1.etg. og 2. etg. er sjekket med nivelleringslaser,

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter i de fleste rom fra 15mm-25mm.
Ved måling ble det også konstanter noe svipt i bjelkelag i begge plan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig, hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipe er kledd med isolasjon på loft.
Det er observert noe avskalling/ sprekkdannelse i puss i 1. og 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipevanger må syneliggjøres med evt. puss på overflater.
Tildekking med strie/ plater/ isolasjon eller lignende, vil kunne forhindre synlighet av evt. sprekkdannelse i pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble ikke foretatt grunnet betongvegger.
Det ble målt med protimeter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering må utbedres for å utbedre fukt i konstruksjoner.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper fremstår med vanger, trinn og rekkverk i trevirke,.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Tilstandsrapport

Det er observert noe knirk i enkelte trinn.
Dette er en eldre trapp, hvor slitasje gjør sitt preg på slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være utfordrende å fjerne knirk i en eldre trapp, om man setter inn ekstra skruer i trinn kan dette hjelpe.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i finert utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.
Enkelte dører er noe vridd og glipper fra karmen i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for jevnlig vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.
Dørblader som glipper fra karmen må justeres.

1 TG 1U Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av fullmaktshavere.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

1 TG 3 Generell

Badet fremstår med fliser på gulv og vegger samt malte takflater.
Rørapplegg med: origanalt sluk i støpejern, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusj i badekar,
servant med underskap, speil med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i soil på bad i 2.etg

2.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Ved bruk av scanner var det ikke mulig å utføre hulltaking.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

1.ETG > BAD

Generell

Badet fremstår med mosaikkfliser på gulv, og fliser på vegger.
Røropplegg med: origanalt sluk i støpejern, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjplass, servant med underskap, overskap, høyskap, speil med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er observert større sprekke i dusjvegg.
Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i soil på bad i 1.etg.

1. ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fremstår med støpt gulv og pussede vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin og eldre utslagskum.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav med tettesjikt iht. forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking mot vaskerom,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er original og fremstår med malte fronter,
laminat benkeplate og lys under overskap.
Det er montert el- vifte for avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenvifte over komfyr fremstår med el-vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Vifte er defekt av ukjente årsaker.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Laminert benkeplate, oppvaskkum og utslagsvask med 1-greps blandeatteri.
Lys under overskap, ventilator med utkast.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er observert noe avskalling på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det påregnes oppgradering innen rimelig tid.
Dette begrunnes med slitasje på hengsler, og skinner til skuffer.

1. ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
Belegg på gulv og malte vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på konstruksjoner,
og manglende belegg i gulv rundt wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgradering av eldre overflater må påberegnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med eldre kobberrør,
stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder på røranlegg, bør fullstendig utskiftning påberegnes.

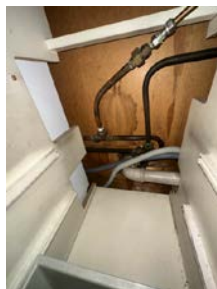
Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.

Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rørøpplagg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert i kjeller

1 TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med originale soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

TG settes ut i fra alder på hele anlegget i boligen, med synlige rust i sluk og rørstammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

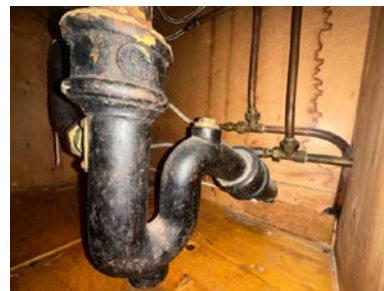
Røropplegg er utdatert med synlige svekkelser.

Det bør påberegnes fullstendig utskiftning av anlegget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre avløpsrør



Eldre avløpsrør

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre boliger. Dette kan skyldes manglende konstruksjonsmessige muligheter, og at konstruksjoner må forbli. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra våtrom, for å bedre innvendig luftsirkulering.

Varmesentral

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovner i stuer, samt varmepumpe i stue i 1.etg. Det er fyrkjele i kjeller med bruk av biofyringsolje/biobrensel.

Fullmaktshaver opplyser at fyrkjele anlegget har vært i drift, det er uvist om funksjonalitet på anlegget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG settes ut i fra alder og manglende info om funksjonalitet på fyrkjele i kjeller.

Røpplegg tilknyttet fyringsanlegg er eldre, det kan ikke utelukkes at rør er isolert med asbest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fyringsanlegg bør med tilhørende røpplegg må sjekkes av en fagmann, dette for å konstantere funksjonalitet samt sjekke røpplegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198L fra 2011, er plassert i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll 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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Varmtvannsbereider i kjeller er tilkoblet i 2011.
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?
Ukjent Takstmann kan ikke svare for funksjonalitet på sikringer, da opplysninger fra fullmaktshavere er manglende kjennskap til el-anlegget.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet. Ut i fra alder på sikringer og deler av el-anlegget, må oppgradering/ utskiftning påberegnes.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med skrusikringer.



Manglende kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser,
for fastsettelse av byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er uvisst hva slags drenering som ligger i tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fukt utslag i flere vegger/ gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse.

! TG IU Terrengforhold

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen,
videre undersøkelse anbefales ved ett eierskifte.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke fremkommet opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger.
Ut i fra alder på innvendige røropplegg i boligen, bør det påberegnes eldre rør for utvendig anlegg.

Tilstandsrapport

Oljetank

I følge fullmaktshaver er det en nedgravd tank på tomten.
tanken ble sist benyttet med Bio Diesel.
Det er ikke fremkommet annen info om nedgravd tank med tanke på alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i boligen.
Arbeid på el-anlegg krever dokumentasjon, fra utførende elektro virksomhet.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Høyde på rekkverk på balkong er målt til 0,97m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Radon:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten. Det anbefales måling av radon for å utelukke forhøyede verdier i boligen. Forhøydete verdier av radon kan være helsefarlig.

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann. Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader. Deler av el-anlegget i boligen krever utskiftning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

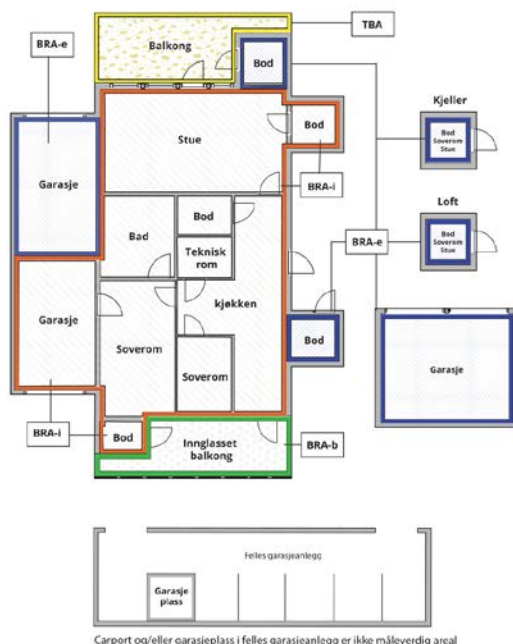
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etg.	85			85	2
1.etg	88			88	
Kjeller	85			85	
Loft					
Garasje		16		16	
SUM	258	16			2
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg.	Trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
1.etg	Entré, kjøkken, soverom, bad, spisestue, stue		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, fyrrom, toalettrom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, lagerrom		
Loft	Lagerrom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Balkongen i 2.etg. er målt til 2 m² og er benevnt med 2 m² under TBA.
Med boligen følger det også garasje med gulvareal på 15,5m², arealer er benevnt under BRA-E.
Gulvflate påkaldt-loft er målt til 40m², arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.
Uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheter i boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Opprinnelige lettvegger mot stuer er fjernet for å lage større stuer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Susanne Kaaløy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	44	236		0	797.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bukken Bruses vei 16

Hjemmelshaver

Eliassen Inger Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en hel tomannsbolig, som går over tre plan og kaldt loft for lagring.
Boligen fremstår med: to fullverdige leiligheter samt kjeller med lagringsplass, vaskerom og wc.
Det er integrert garasje i boligen, samt utvendig oppstillingsplass for bil.

Boligen er velholdt men fremstår med større bruksslitasje på innvendig/utvendig bygningsmasse.
Oppgraderinger som må påberegnes vil omfatte, alle våtrom, røropplegg, el-anlegg,
de fleste innvendige overflater, drenering, utvendig kledning mm.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest bygning	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

Nabolagsprofil

Bukken Bruses vei 16 - Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Forskningsparken T Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Forskningsparken Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Gaustad Linje FB3, 23, 24, 40, 260E	7 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.3 km

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.4 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	12 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Heltberg Bislett	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

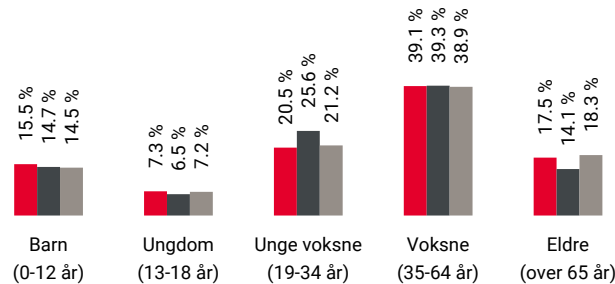
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullevål hageby vestre	1 719	743
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnebo barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Forskningsparken Montessori (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Blindern Barnestuer (0-5 år) 88 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Blindern	8 min
Kiwi Sognsveien	8 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. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



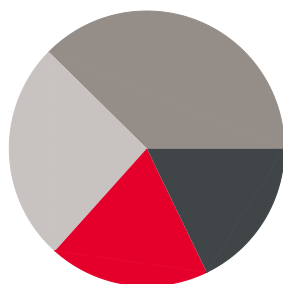
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Domus atletica	6 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km	
⚽ Blindern Idrettshall	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 SiO Athletica Blindern	7 min	🚶
🚴 MOVA Ullevål	9 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
18% rekkehus
38% blokk
26% annet

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

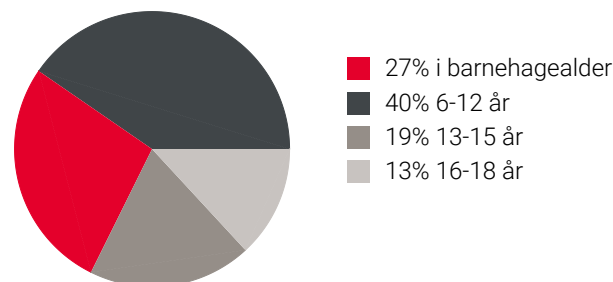
Sitat fra en lokalkjent

“

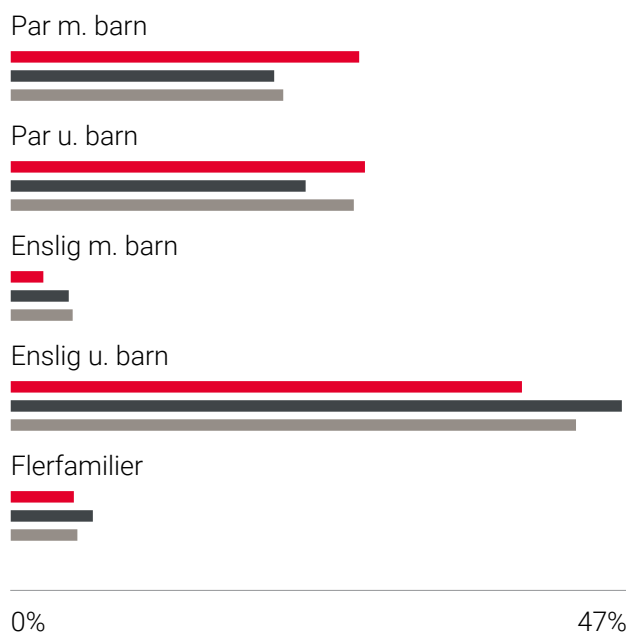
Varer/Tjenester

📍 Vinderen Sentrum	14 min	🚶
📍 Vitusapotek Blindern	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



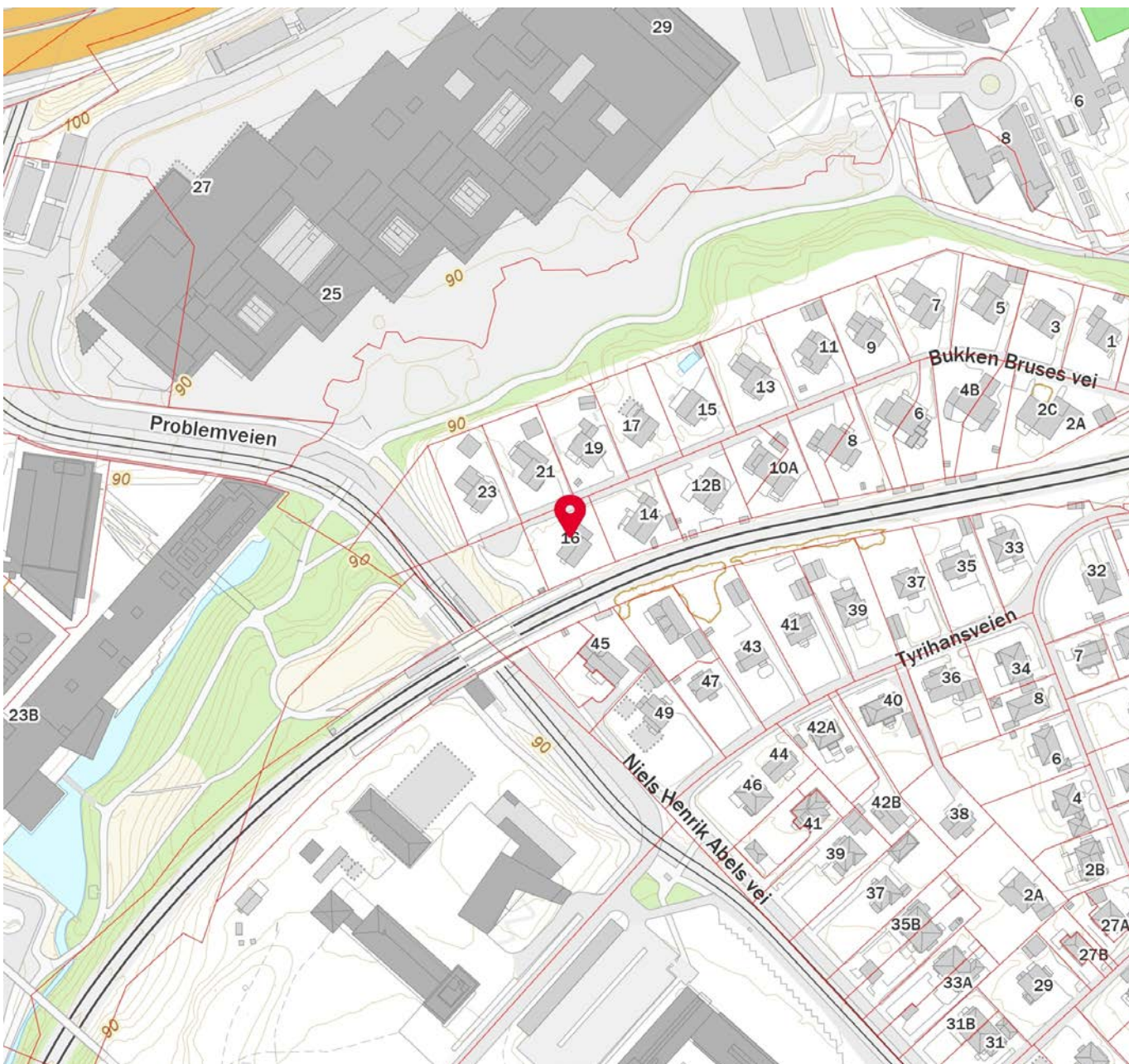
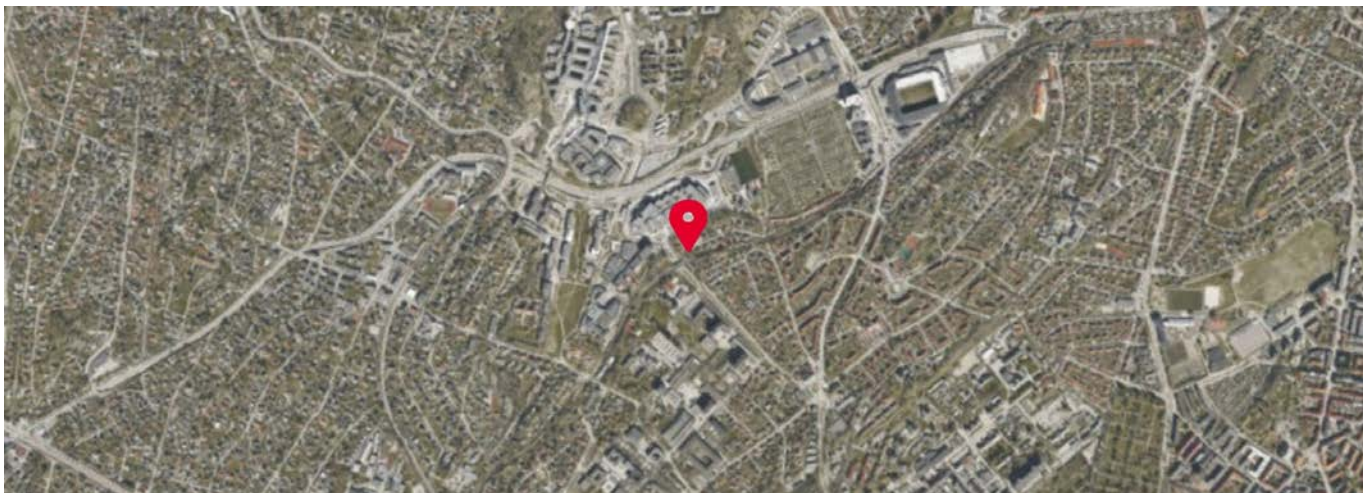
Familiesammensetning



Ullevål hageby vestre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bukken Bruses vei 16
0851 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre