



aktiv.

Lauvlundveien 1, 0891 OSLO

**Stor, innholdsrik enebolig i
idylliske omgivelser inntil marka |
Solrik tomt | Dobbelgarasje |
Familievennlig område**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 700 000,-
Omkostn.: Kr 243 850,-
Total ink omk.: Kr 9 943 850,-
Selger: Syed Alam Ali
Anna Katrin Karlsson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 185/210 kvm
Tomtstr.: 4075 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 195
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1008250223

Ditt nye hjem?

Velkommen til Lauvlundveien 1 – en innholdsrik og familievennlig enebolig beliggende på en stor og solrik sydvestvendt eiendom i idylliske og landlige omgivelser. Her bor du på Sørbråten, et sjarmerende lokalsamfunn i et rolig og barnevennlig område med umiddelbar nærhet til både Lillomarka og Nordmarka. Boligen går over tre plan og holder en god og velholdt standard. Den flotte tomten byr på grønne uteområder, flere hyggelige sitteplasser og et herlig uteområde med pergola – perfekt for rolige kvelder eller sosiale sammenkomster. Her får du følelsen av å bo på landet, samtidig som Oslo sentrum kun er 20 minutter unna.

Merk deg dette:

- Stor stue med peis
- Separat Strai kjøkken
- Fire soverom
- Vaskerom og godt med lagringsplass i kjeller
- Pent opparbeidet tomt
- Dobbelgarasje med lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	88
Reguleringskart	93
Nabolagsprofil	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 24 m²

Enebolig på 3 etasjer

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Trapp, gangareal, vaskerom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, gang/trapp, stue/spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang/trapp, kontor og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Pga skråtak og delvis lav takhøyde er deler av areal i 2.etg ikke-måleverdig. Gulvarealet av 2.etg er målt til 72m². Måleverdig areal er beregnet til 64m². Noe måleavvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4075 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt i landlige omgivelser, omkranset av skjermende skog. Tomten er pent opparbeidet med prydbusker, gressplen og grusbelagt gårdsplass. Hagen hviler på en pen forstøtningsmur beplantet med vintergrønn hekk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i en rolig boliggate på Sørbråten, et lite og naturskjønt lokalsamfunn i Maridalen, nord for Maridalsvannet i Oslo. Området er fredelig, familievennlig og omgitt av storslått natur, med Nordmarkas tur- og skiløyper like utenfor døren. I vinterhalvåret vaskes området regelmessig med preparerte langrennsspor – et eldorado for skiinteresserte. Nordmarka er kjent for sine omfattende løyper og frilftsaktiviteter.

Boligen kombinerer natur og by – her kan du nyte ro og frisk luft, samtidig som byens puls er innen rekkevidde med tog eller bil via en køfri ferd, omtrent 15 min fra sentrum via Maridalsveien. Maridalen og Sørbråten byr på unike naturopplevelser: her finnes kulturlandskap, historiske veier, kunstferdige turstier og gamle kirkeruiner som St. Margaret's Church, en middelalderruin nord for Maridalsvannet. Maridalsvannet, Oslos største innsjø, er drikkevannskilde for store deler av byen, omgitt av vernede skog- og markområder med tur- og sykkelveier sommer som vinter.

Aktivitetsmuligheter i nærområdet:

- Movann (Movatn) ligger i øvre del av Sørbråten – egen togstasjon på Gjøvikbanen og et populært turmål og badested om sommeren.
- Sørbråten Vel har en aktiv idrettsplass og fellesarena med lekeplass, sykkelbane, fotballbinge og vinterstid skøytebane. Lokalsamfunnet arrangerer blant annet 17. mai-frokost, julegrantenning og kulturkafé. Velet disponerer også utearealer som kan leies for private arrangementer som konfirmasjoner og jubileer.
- Sørbråten Gård, en populær besøksgård, tilbyr aktiviteter for barn (hesteridning, akebakke, dyrebesøk), selskapslokaler og eventer som sommerfest, konferanser, kanefart og kurs.

Lauvlundveien 1 har en eksepsjonelt gunstig beliggenhet – naturskjønt, stille og familievennlig, med uendelige turmuligheter sommer som vinter. Samtidig er byen lett tilgjengelig. Nærområdets rike tilbud av rekreasjon, kultur og fellesskap gjør dette til et perfekt sted både for aktive dager i frisk luft og for rolige kveldsstunder med utsikt mot grønne vidder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Maridalen barnehage: Privat/friluftsbarnhage for barn 1–6 år, med ca. 25 barn, pedagogisk personell inkludert musikkpedagog og realfagsdidaktiker.
- Langmyrgrenda barnehage: Kommunal barnehage ved inngangen til Nordmarka, 56 barn, 5,4 m² inneareal per barn.
- Nordberg barnehage: Kommunal, stor barnehage med 125 barn, 7,3 m² per barn og jevn bemanning.
- Haugensjordet barnehage: Kommunal barnehage i rolig område tett på skog, 81 barn, 5,2 m² per barn, medarbeidere med god kompetanse.
- Bergtunet barnehage: Kommunal barnehage med sterke pedagogiske programmer som "Trygg før 3", Reggio Emilia-inspirert pedagogikk og fokus på bærekraft.

Barneskole:

- Maridalen barneskole: Barneskolenivå (1.–7. trinn), én av Oslos minste grunnskoler, med cirka 75–80 elever og 20 ansatte.

Ungdomsskole:

- Engebråten skole: Engebråten skole (8–10. trinn) på Kjelsås i bydel Nordre Aker i Oslo.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Linje 51 går til og fra Maridalen og har en holdeplass omtrent 1 minutt gange fra boligområdet. Bussruten går hele dagen med operative tider fra rundt kl. 06:03 til 22:53, og frekvensen varierer fra 30 til 60 minutter.

Tog:

- Det er ca. 17 minutters gange til Snippen stasjon på Gjøvikbanen (linje R31). Toget kjører mellom Oslo S og Jaren, og det tar ca. 16 minutter fra holdeplassen til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt dekke i kjeller. Kjellervegger i mur. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i

trekonstruksjon med utvendig malt panel. Sadlet takkonstruksjon tekket med takstein. Vinduer, ny panel og takstein ble byttet i 1999.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Christopher Huun. Rapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

-TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist drenering.

*Terrengforhold:

-TG2 er vurdert da det ikke er kjente terrengforhold eller fremlagt dokumentasjon for byggemetode og overvannshåndtering.

*Yttervegger:

-TG2 er vurdert pga alder på kledning, samt manglende påvist lufting ved noen områder.

*Vinduer og ytterdører:

-TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Vinduer i kjeller har ingen isolasjonsverdi.

*Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

-TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.

*Loft (konstruksjonsoppbygging):

-TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Konstruksjonen bør observeres i tiden fremover og gjennom flere årstider.

*Balkonger, verandaer og lignende:

-TG2 pga noe svikt i gulv, behov for beis og vedlikehold og manglende rekkverk på trapp.

*Bad- Overflate vegger og himling:

-TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og sprekker på fuger.

*Bad - Overflate gulv:

-TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt noen riss og løs flis.

*Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:

-TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, manglende dokumentasjon på løsninger, samt at membran ikke er påvist. Løsningen forutsetter at dusjkabinett opprettholdes.

*Kjøkken:

-TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.

*Kjeller - Veggene og himlingens overflater:

-TG 2 pga synlige skjevheter, svertemerker og saltutslag på vegger.

*Kjeller - Gulvets overflate:

-TG2 for gulv i kjeller med bakgrunn i registrerte skjevheter, avflassing, svinn og

sprekkdannelser.

*Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:

-TG2 er vurdert pga risiko for fuktpåkjenning av konstruksjon i kjeller. Ikke påvist kritiske verdier, men konstruksjon bør holdes under observasjon.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg, det må regnes med utskiftning og oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av rom som krever vanninnstallasjoner.

*Ventilasjon:

-TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegg på oppholdsrom og kjellervegger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vaskerom - Overflate vegger og himling:

-Vaskerom og kjeller må totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

*Vaskerom - Overflate gulv:

-TG3 pga skjevheter, riss, sprekker etc på gulv i vaskerom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

*Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk:

-TG3 pga manglende påvist membran eller tettesjikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et rør muffe som ikke var helt tett ble byttet ut under badet i kjeller, av faglært. en flis ble byttet på badet pga sprekk, gjort av ikke faglært, membran var ikke synlig under arbeidet og ble ikke påvirket av arbeidet.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: et rør muffe ble byttet ut.

Arbeid utført av: RØDNES RØR & BAD AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av vannanlegg
Arbeid utført av: KNUT-J MOEN RØRLEGGERFIRMA

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved styrtregn har det forekommet små mengder vann i kjeller, det er en rå-kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved regn er det innsig av vann via par vegger i garasjen, tilfelle også før vi kjøpte eiendommen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er litt skjevhet i stuegulvet, og par soverom i 2 etg. Det er ikke noe som har skjedd i nyere tid, men var tilfelle før vi kjøpte eiendommen. En støttemur ved oppkjørsel var i dårlig fatning, er reparert av faglært.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har hatt mus, men ikke sett siste 2 år etter tiltak som musesikring og feller. Det har vært tilfeller av husfluer i 2 etg.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er en ladeboks i garasjen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: baderomsskjenk er byttet ut, men servanten er kontrollert av faglært i etterkant.

Tilleggs kommentar: Gammel vedovn ble byttet ut til en moderne, arbeid utført av faglært: Granhaug peismontering. Jan 2024 Rive og ny del av støttemur, arbeid utført av Romerike Maskin AS. okt 2024 Ny kom nederst i oppkjørsel, asfaltslip og rør under lauvlundveien som dreneringstiltak; arbeid utført av Kiho Anlegg AS i okt 2023

Innhold

1.etg: Entré/trapperom, innvendig bod, gang, kjøkken, bad og stue med utgang til terrasse.

2.etg: Gang, 4 soverom, kontor.

Kjeller: Gang, 3 boder og vaskerom.

Standard

Entré

Lys og innbydende entré med god plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Gulvet er belagt med fliser, og de lysmalte veggene gir et friskt og ryddig førsteinntrykk. I tilknytning til entréen er det en praktisk innvendig bod med skyvedørgarderobe for ytterligere oppbevaring.

Stue

Romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn mot omkringliggende natur. Rommet har parkett på gulv og lysmalte overflater som skaper en moderne og tidløs atmosfære. Stuens utforming gjør det enkelt å møblere i ulike soner, som for eksempel spiseplass, sofakrok og en egen lesesone. En stilren peisovn er sentralt plassert og gir både varme og hygge i vinterhalvåret. Stuen har utgang til terrasse/hage og er et naturlig samlingspunkt i boligen.

Fra stuen er det utgang til sydvest- og nordvestvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 26 kvm med frodig utsikt. Hagen er en delvis naturtomt som er pent opparbeidet med terrasseplattning, gressplen, bed og prydbusker. Hagen er delt inn i flere soner og innbyr til lek og moro for både store og små.

Kjøkken

Kjøkkenet er utstyrt med Strai kjøkkeninnredning i en behagelig grøntone, med profilerte fronter som gir et klassisk uttrykk. Benkeplaten er i hvit laminat og gir god arbeidsflate. Innredningen antas å være fra 90-tallet, men fremstår velholdt. Det er delvis integrerte hvitevarer og en praktisk dobbel oppvaskkum i stål. Et stort vindu over benken gir godt med naturlig lys og utsikt til grønne omgivelser, og kjøkkenets utforming gir effektiv utnyttelse av plass.

Bad og vaskerom

Stort bad som ble renoveret i 2008. Veggene er oppgradert med nye våtromsplater lagt utenpå eksisterende fliser, noe som gir et moderne og rent uttrykk. Badet er godt utstyrt med nytt dusjkabinett og servant med underskap, begge montert i 2025. Det er vegghengt toalett og rommet har ellers god plass til både oppbevaring og vaskeløsninger. Et stort vindu gir rikelig med dagslys og naturlig ventilasjon.

I kjelleretasjen er det et praktisk vaskerom av eldre dato med fliser på betong, sluk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Hovedsoverom

Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer gir flott utsikt og naturlig lys, og skråtaket gir rommet en lun og koselig følelse. Nøytrale farger og parkettgulv gjør det enkelt å tilpasse etter egen stil.

Soverom 2 / Walk-in garderobe

Dette rommet brukes i dag som en åpen garderobeløsning med klesstang og kommode, men fungerer også utmerket som et barnerom, kontor eller gjesterom. Lyse overflater og stort vindu gir en god romfølelse.

Soverom 3 / Kontor

Et lyst rom som i dag er innredet som hjemmekontor med plass til skrivebord, kontorstol og oppbevaring. Rommets størrelse og planløsning gjør det også velegnet som et soverom.

Soverom 4

Dette soverommet kombinerer soveplass og skrivebordsløsning, og har to store vinduer med utsikt mot skogen og nærliggende åser. Perfekt som ungdomsrom, gjesterom eller arbeidsrom.

Kjeller

Romslig kjeller med godt med lagringsmuligheter i fire boder, hvorav den ene boden har utgang til boligens hage.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og endringer:

- Ny peisovn installert i stue i 2023.
- Nye baderomsmøbler og dusjkabinett i 2025.

Fra tidligere salgsprospekt er det opplyst bl.a:

- Bad oppgradert i 2008
- Strai kjøkken antatt fra 90-tallet

- Vinduer og kledning fra 1999

Parkering

Dobbel garasje plassert ved innkjøring. Ellers parkering på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og peisovn. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 700 000

Kommunale avgifter

Kr 17 564

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 17 563,27,- i 2025. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt VAV Tømmetjeneste. 1. termin forfaller 25. mars, 2. termin forfaller 25. mai, 3. termin forfaller 25. august og 4. termin forfaller 25. oktober.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- VAV Tømmetjeneste: kr. 7 525,-
- Eiendomsskatt: kr. 2 906,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 243,-
- Renovasjonsgebyr: kr. 6 889,27,-

Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 2 120 335

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 481 340

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre

boliger).

Andre utgifter

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

Velforening

Lauvlundveien 1/Sørbråtveien 18A består av to seksjoner og omfatter hele eiendommen gnr. 69, bnr. 175 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 hver sin halvpart av eiendommen. Seksjon 1 har adresse Lauvlundveien 1 og seksjon 2 har adresse Sørbråtveien 18A.

Sørbråtveien 18A har eksklusiv adkomst på tomtens øvre del mens Lauvlundveien 1 har på tomtens nedre del. Utearealene er gått opp og avklart.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 69, bruksnummer 195, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/69/195/1:

25.03.1927 - Dokumentnr: 901290 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:69 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1969 - Dokumentnr: 16774 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:69 Bnr:195

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2019 - Dokumentnr: 1214780 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

-Ferdigattest - 18.08.2020 - Bruksendring fra tomannsbolig til enebolig

-Ferdigattest - 28.10.2015 - Oppgradering av gråvannsanlegg

-Brukstillatelse - 30.10.1997 -Installasjon av lukket klosettsystem

-Ferdigattest - 30.01.1974 - Garasje

-Ferdigattest - februar 1967 - Innbygging av balkong i 2. etasje

Det foreligger planskisse etter bruksendring fra tomannsbolig til enebolig. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Offentlig via privat stikkvei

Vann: Privat Brønn/ borevann med pumpe.

Avløp: Privat. Septikk tank på 6m3.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-4739.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Sørbråtveien 16 - Oppføring av enebolig

Saksnummer. 202459139

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn

2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

242 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

243 850 (Omkostninger totalt)

259 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

262 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 943 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 959 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 962 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 243 850

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,7% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 24 900,-

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

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

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

Tinglysningsgebyr: 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

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

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

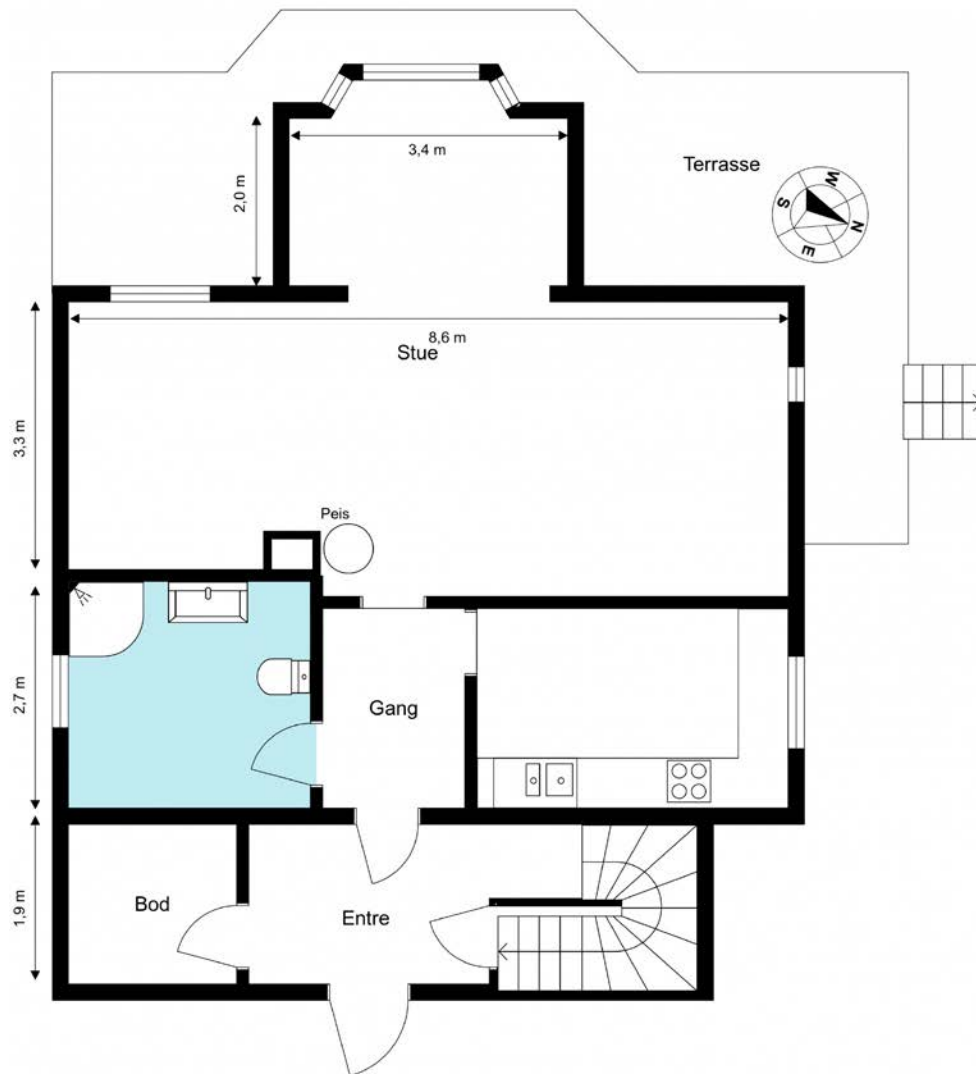
Salgsoppgavedato

15.08.2025



1. etasje

Lauvlundveien 1



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























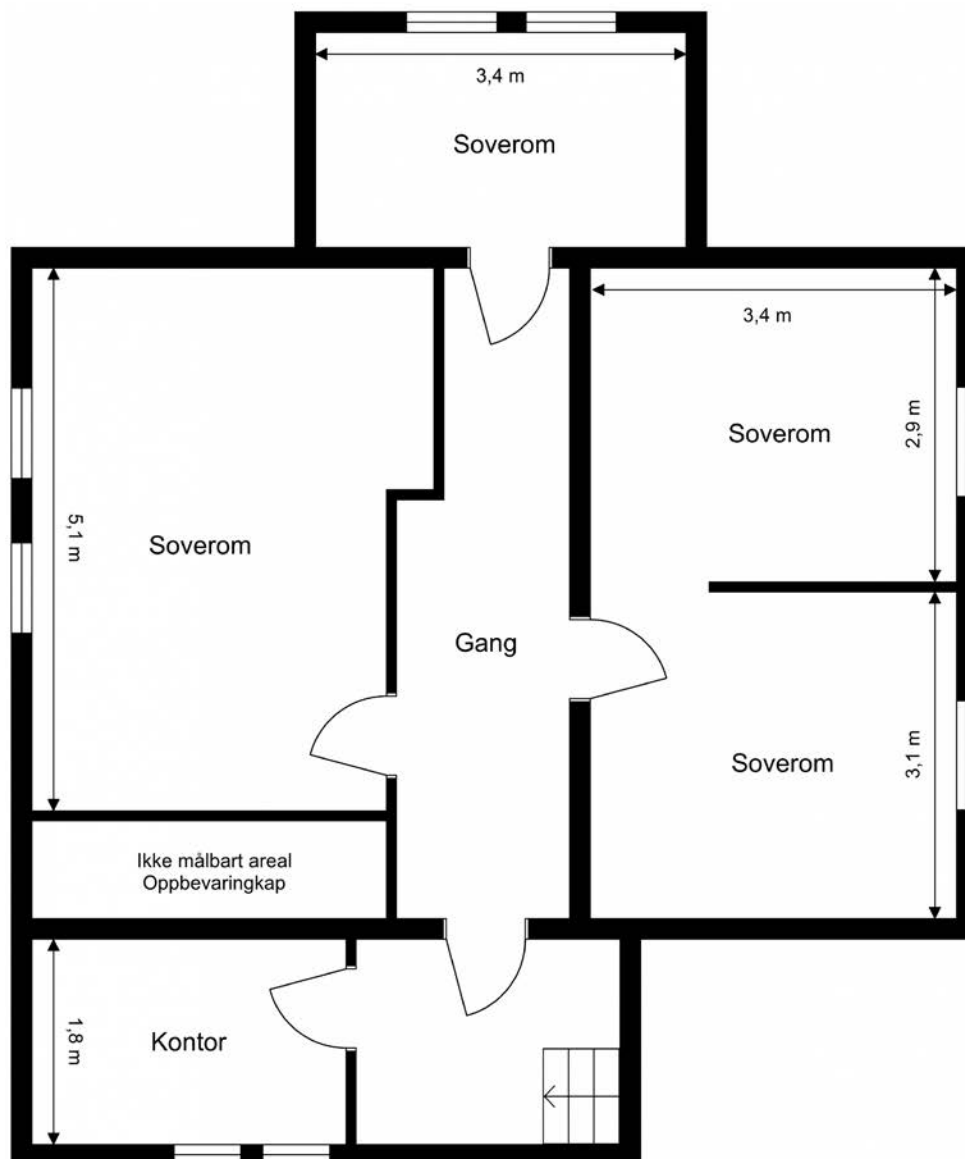






2. etasje

Lauvlundveien 1



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





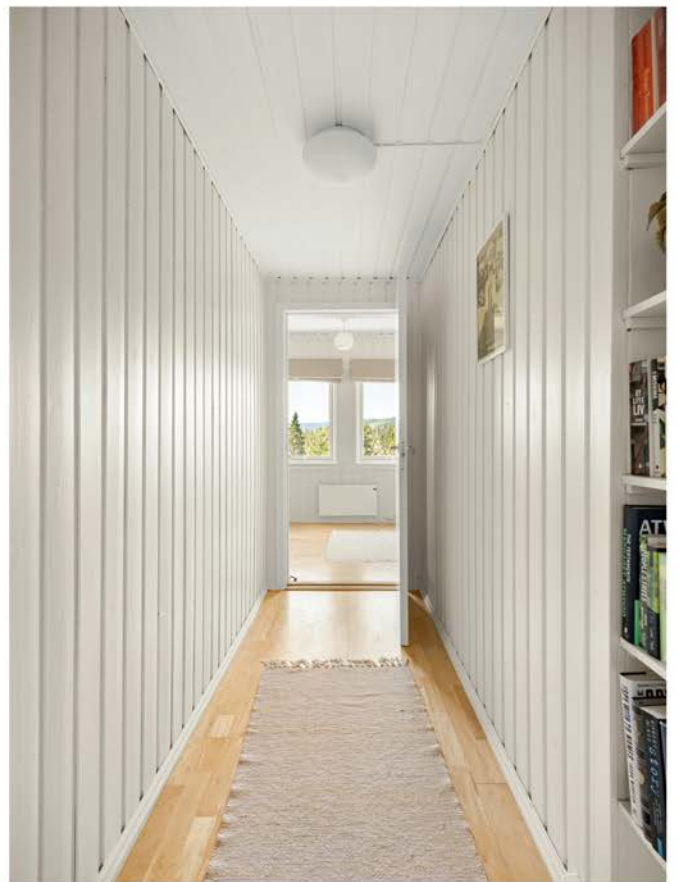






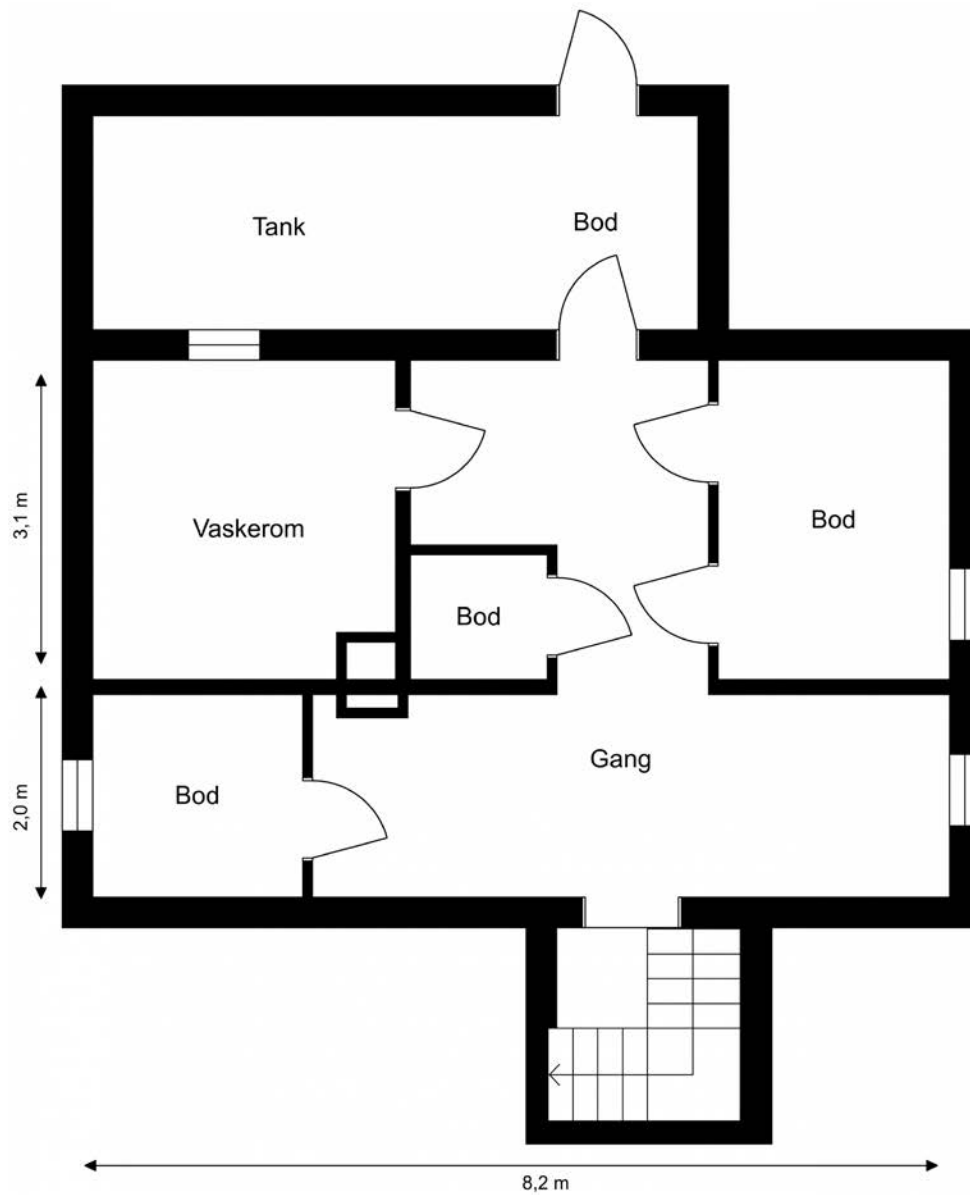






Kjeller

Lauvlundveien 1

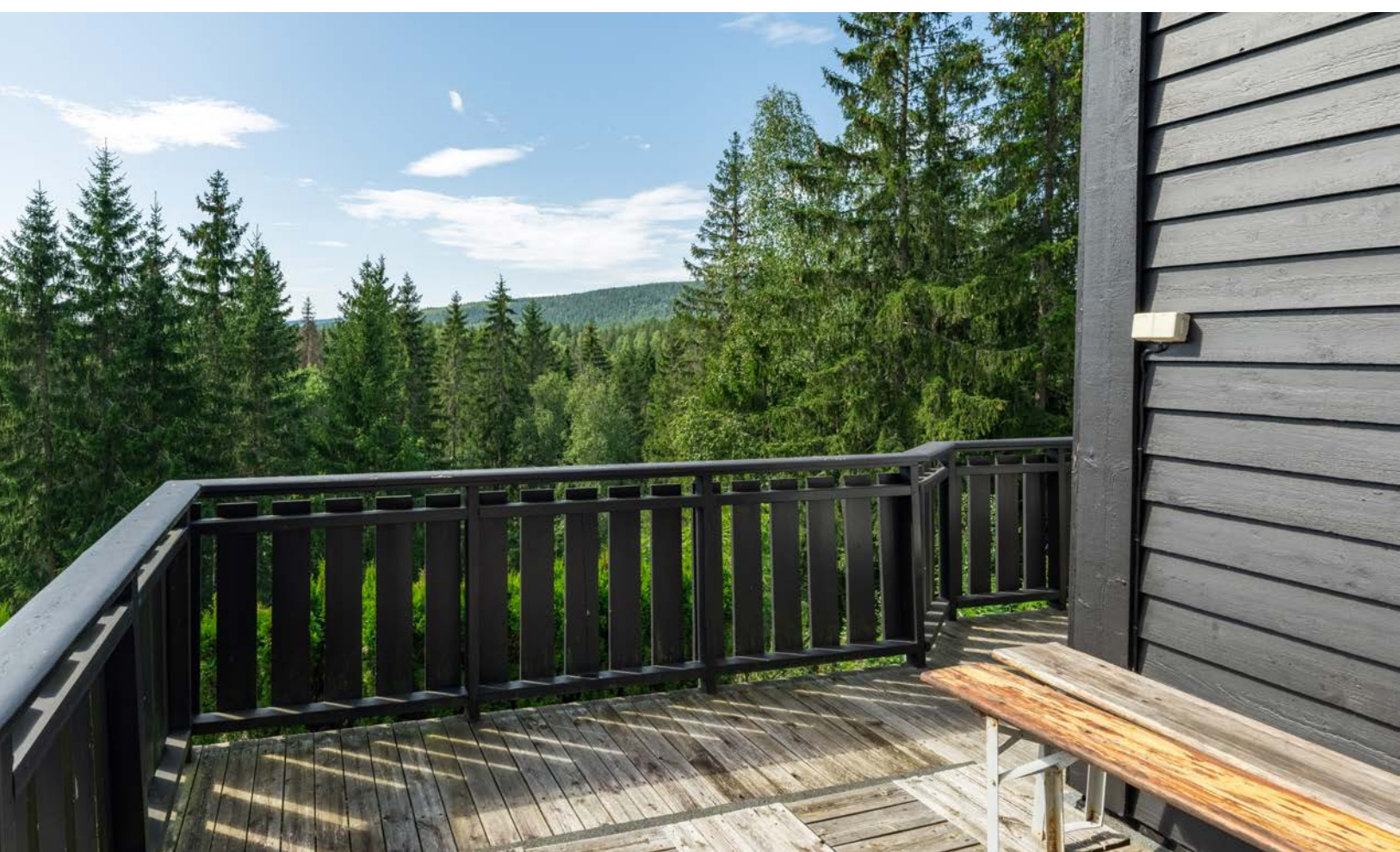


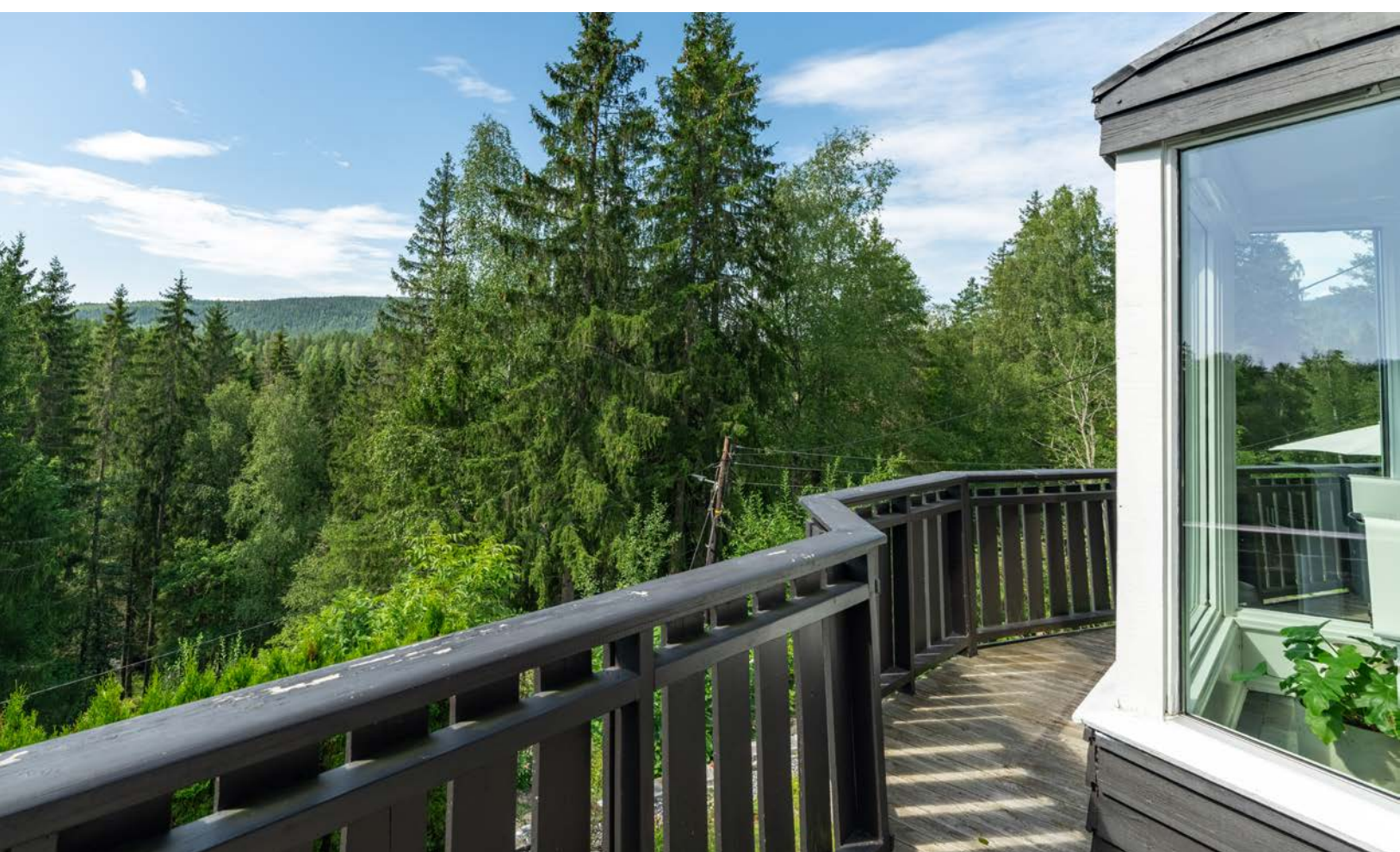
Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



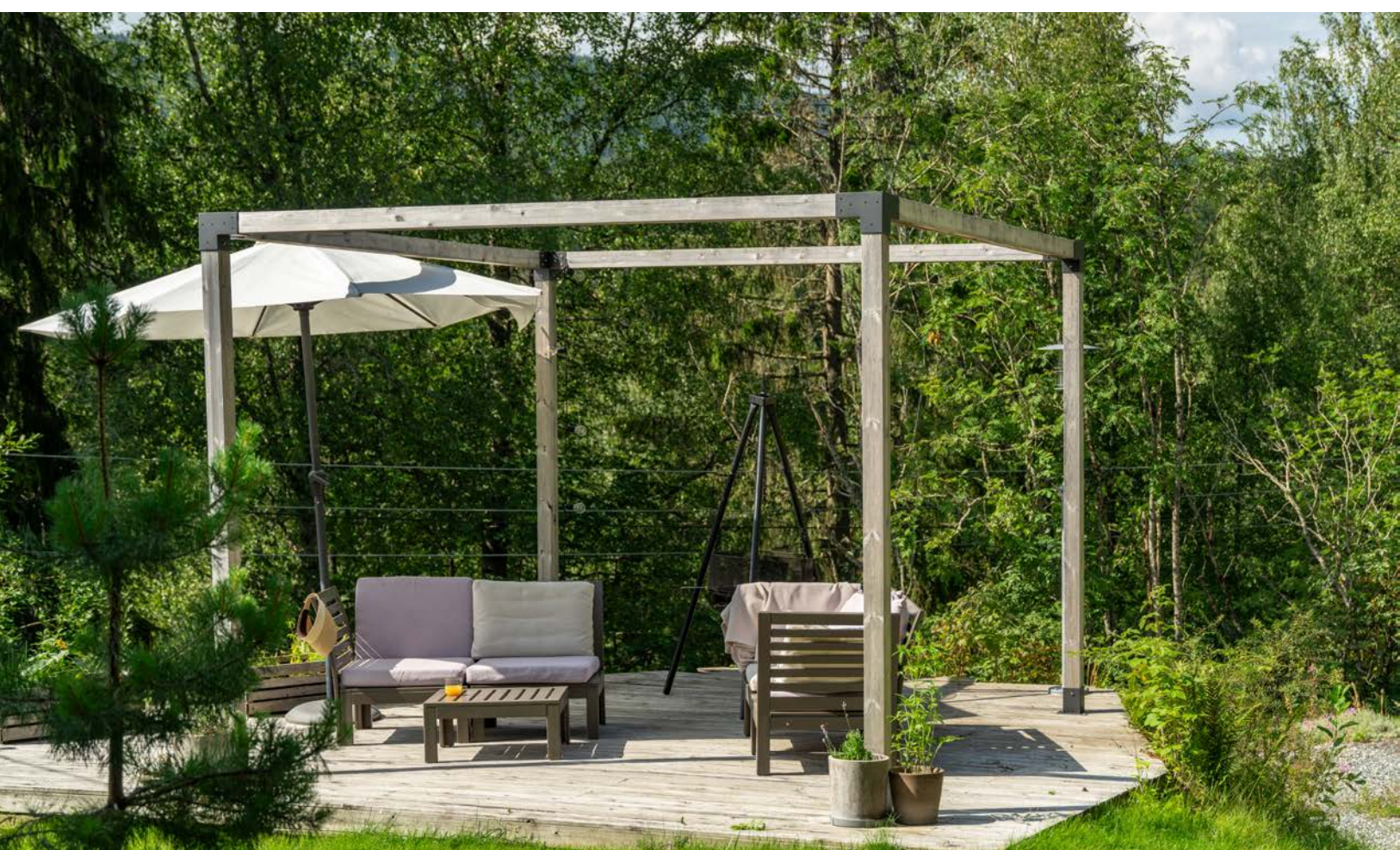
Uteområdet

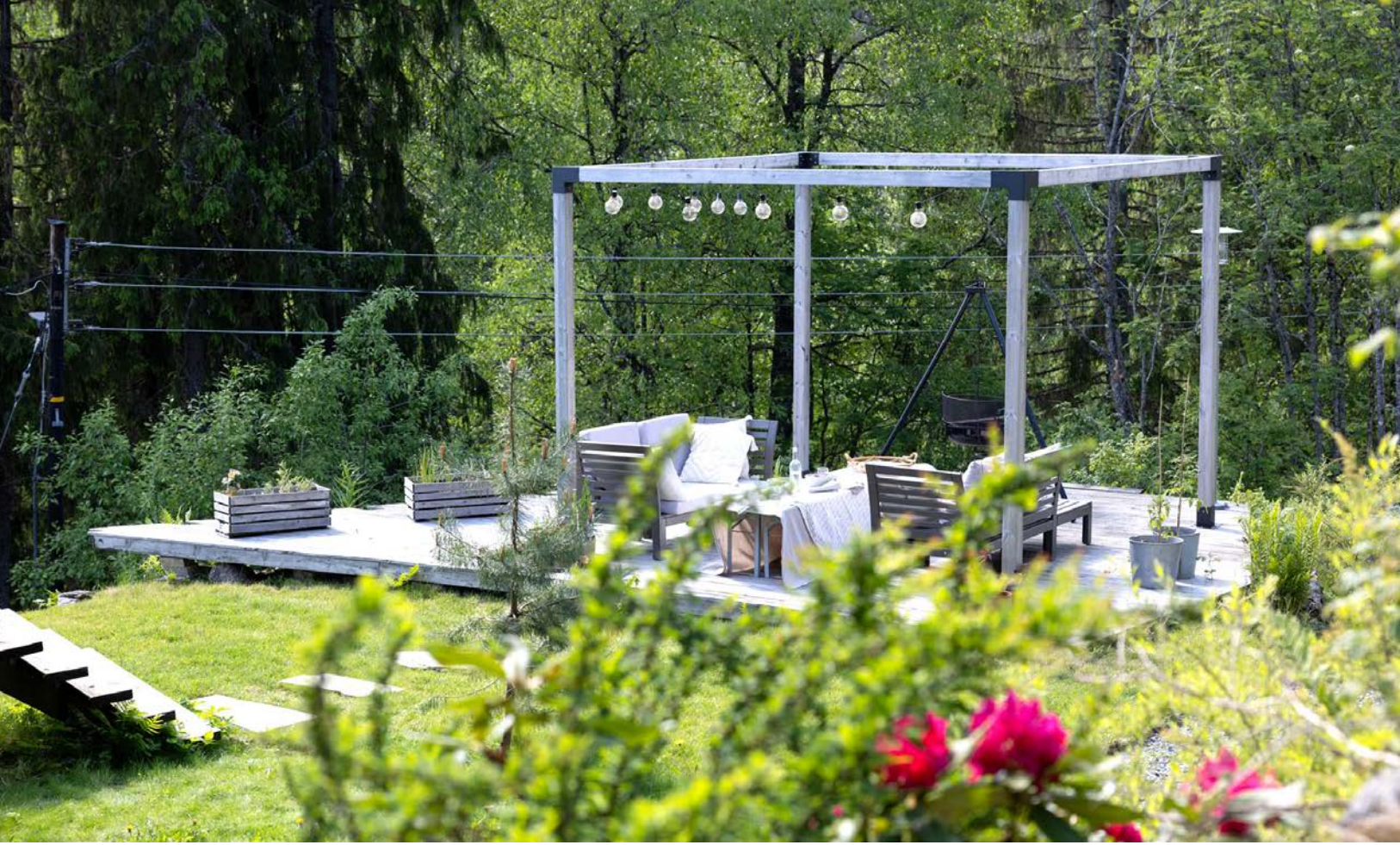


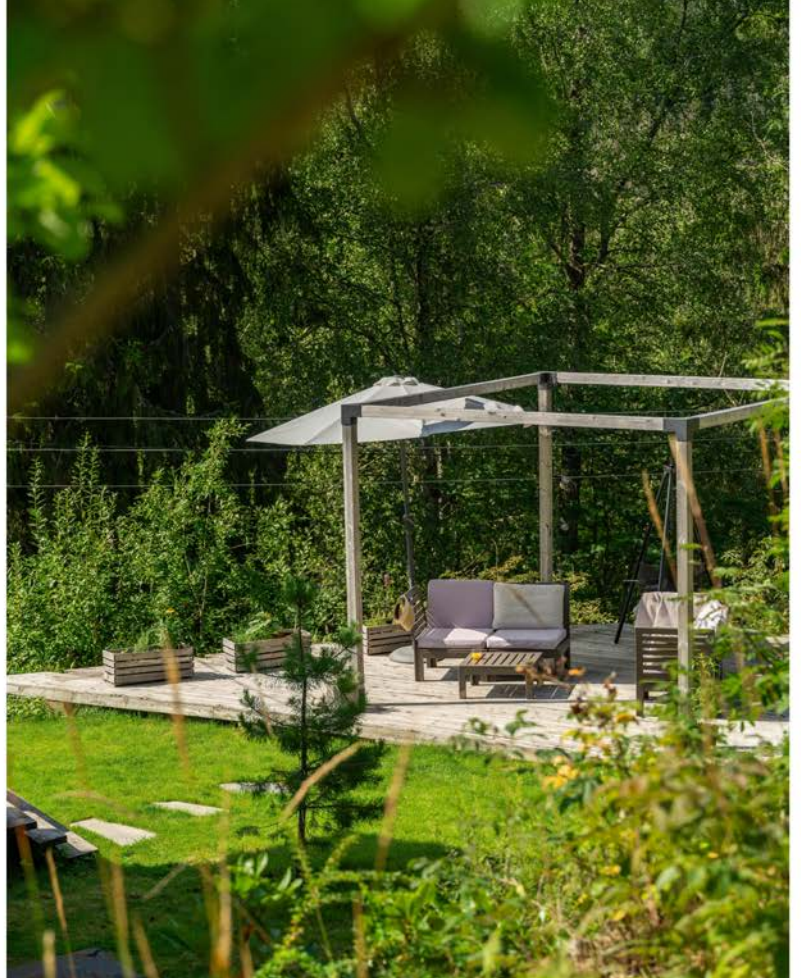


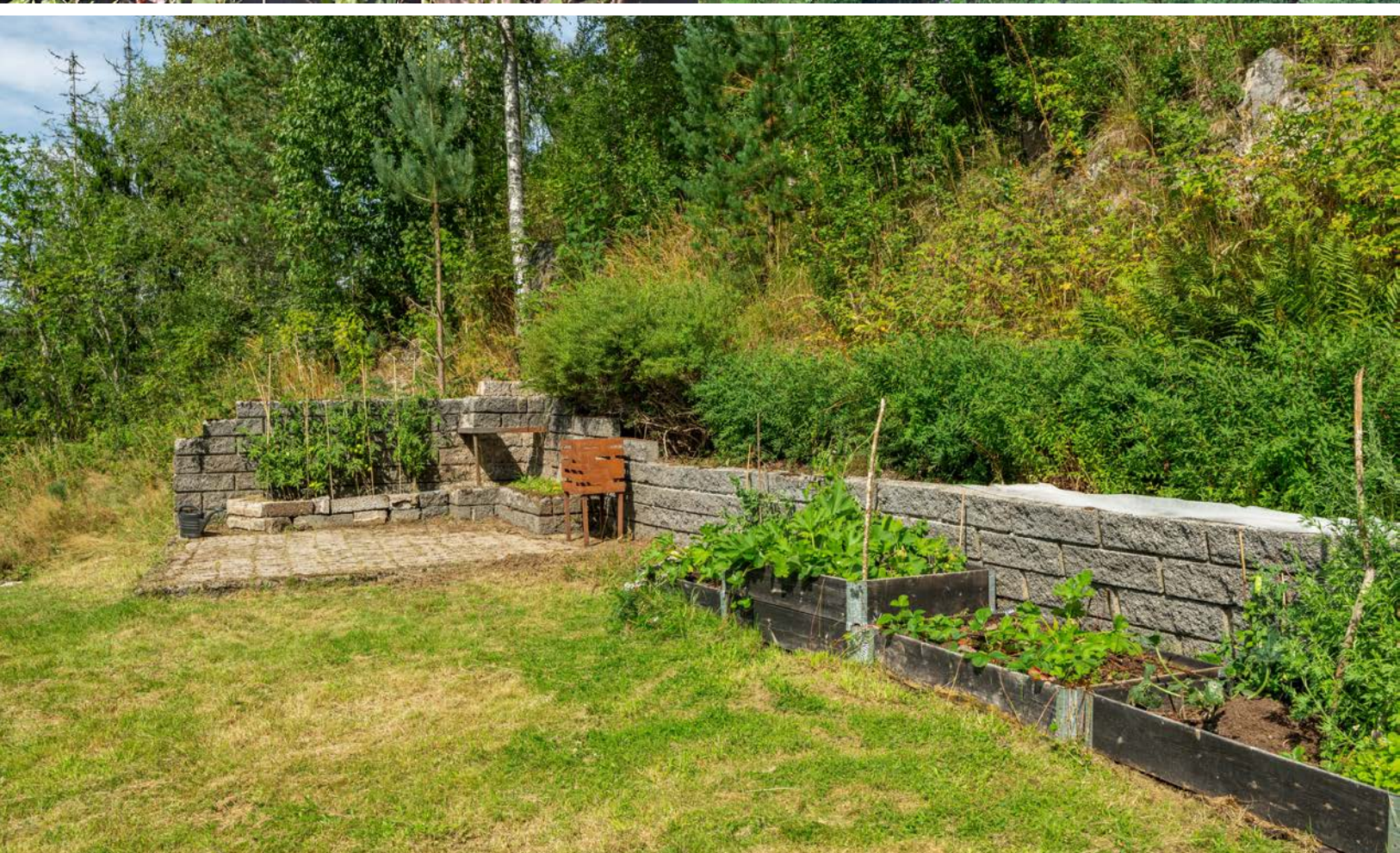


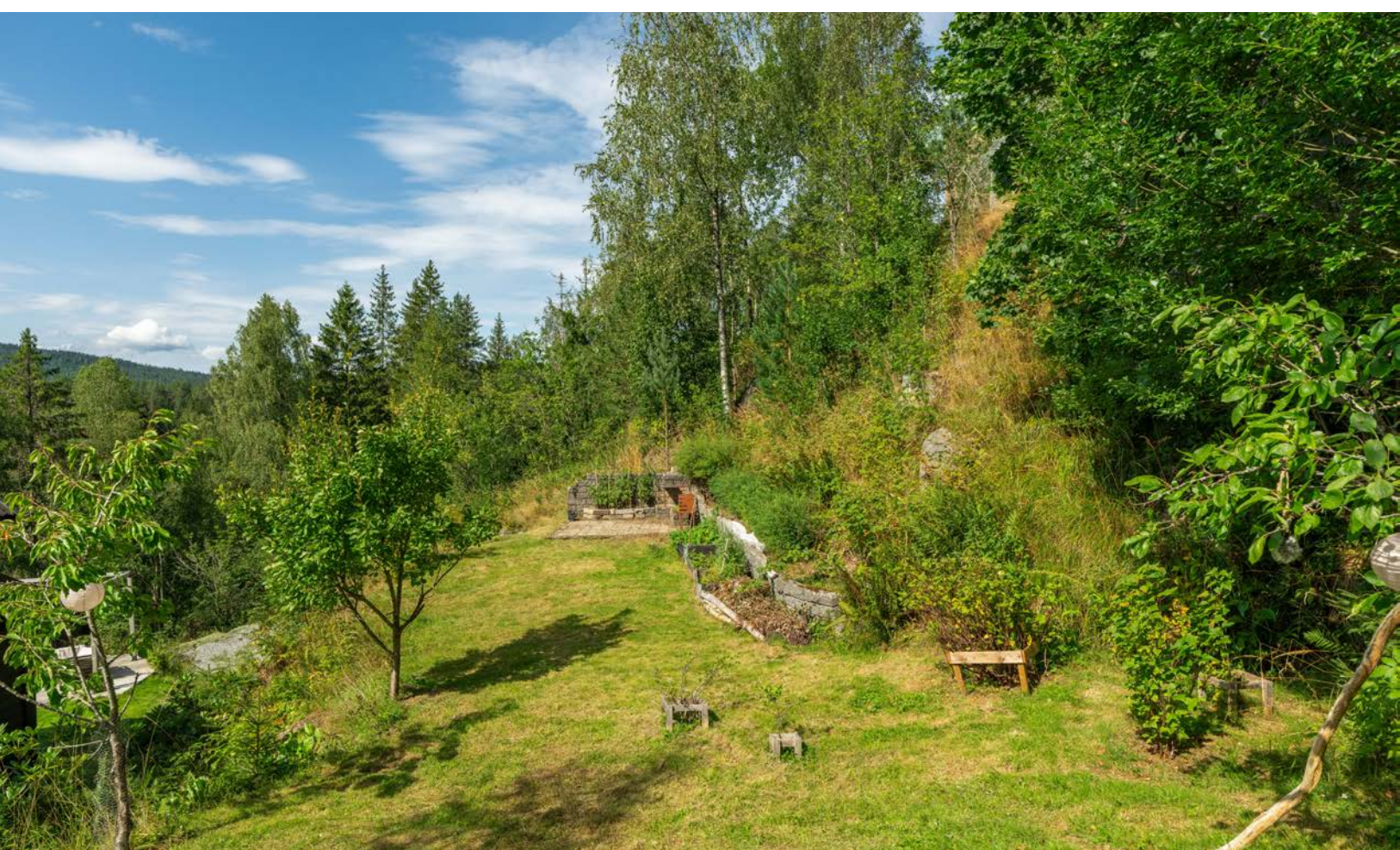
























Skar 4
Tømte 8

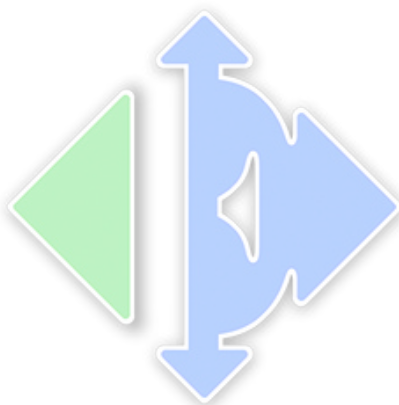
Maridalsvannet
Kjelsås 7.5

  Sandermosen st. 1,5 km

4,3 km Mellomkollen
5,0 km Tømtehyttene (DNT)  

Vedlegg

Enebolig
Lauvlundveien 1
0891 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 14/08/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:69, Bnr: 195
Hjemmelshaver:	Anna Katrin Karlsson og Syed Alam Ali
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	4070 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent for takstmann
Adkomst:	Offentlig via privat stikkvei
Vann:	Privat Brønn/ borevann med pumpe.
Avløp:	Privat. Septikk tank på 6m3.
Regulering:	S-4739 Sørbråten
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1901

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Syed Alam Ali
Tilstede under befaringen:	Syed Alam Ali
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen ligger på pent opparbeidet tomt, i landlige omgivelser, omkranset av skjermende skog. Det er plenarealer, samt grusbelagt gårdsplass og steinbelagt sti opp mot boligen. Hagen hviler på forstøtningsmur beplantet med vintergrønn hekk.

Videre er det markterasse, utepeis, lekeapparater, prydbusker, fin beplantning, flotte trær og stedvis naturtomt med fjell i dagen. Boligen har en vestvendt veranda på ca. 24 kvm med svært gode solforhold og nydelig utsikt. Under terrassen er det en praktisk redskapsbod.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt dekke i kjeller. Kjellervegger i mur. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt panel. Sadlet takkonstruksjon tekket med takstein. Vinduer, ny panel og takstein ble byttet i 1999.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Innholdsrik eldre bolig med unik beliggenhet i landlige omgivelser.

Boligen bærer preg av alder, men er oppgradert med ny kledning, vinduer og takstein fra 1999.

Bad må påregnes renoveret i nær fremtid.

Tekniske anlegg har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Opplysninger fra selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulv: Flis bad og gang. Parkett/laminat på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Stort sett malt panel på vegger, noen malte mur- og gipsvegger i øvrige rom.

Himling: Panel i himling i 2.etg. Takess-plater i himling i 1.etg.

Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg og 2,3m i 2.etg (med noe lavere ut mot vegger der det er skråtak)

Kjeller fremstår som grovkjeller og ikke nærmere beskrevet.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er påvist noen skjevheter på gulv i noen rom utover toleranser (+/-20mm). Målt opptil 30mm. Dette er ikke unormalt for boliger fra denne tidsalder.

Noe knirk i parkett og terskler registrert i noen rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og endringer:

- Ny peisovn installert i stue i 2023.
- Nye baderomsmøbler og dusjkabinett i 2025.

Fra tidligere salgsprospekt er det opplyst bl.a:

- Bad oppgradert i 2008
- Strai kjøkken antatt fra 90-tallet
- Vinduer og kledning fra 1999

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	75	0	0	24	70	5
2.etg	60	0	0	0	60	0
Kjeller	50	0	0	0	0	50
SUM BYGNING	185	0	0	24	130	55
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	25	0	0	0	25
SUM BYGNING	0	25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang/trapp, stue/spisestue, kjøkken ogbad.

2. etasje: Gang/trapp, kontor og 4 soverom.

Kjeller: Trapp, gangareal, vaskerom og 4 boder.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Pga skråtak og delvis lav takhøyde er deler av areal i 2.etg ikke-måleverdig. Gulvarealet av 2.etg er målt til 72m². Måleverdig areal er beregnet til 64m². Noe måleavvik kan forekomme.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje plassert ved innkjøring.

Garasje er ikke tilstandsvurdert nærmere.

Kun vurdert ut fra bilder.

Orienteres om at det er en dobbel garasje med støpt gulv, flatt tak og mur/leca vegger kledd med panel på utsiden.

Garasjen er plassert nederst i en skråning og blir utsatt for mye vanntrykk ved store nedbørsmengder.

Oppløst at det da kan komme vann inn i garasje.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

14/08/2025

Christopher Huun

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Fundamentering og grunnmur antas å være fra byggeår.

Støpt gulv på grunn og murvegger i kjeller. Vegger og gulv bærer preg av alder og fuktpåkjenning. Registrert saltutslag på vegger, samt sprekker og riss.

Opplyst at det kan komme fukt i kjeller ved styrtregn.

Det er ikke opplyst om utført drenering. Heller ikke tegn til at drenerende masser har blitt skiftet de siste tiår. Videre mangler kjellervegg utvendig isolering og knotteplast med klemlist.

TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist drenering.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget skrå kraftig fra baksiden av huset og ned mot Lauvlundveien. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det vil komme store mengder overvann fra terrenget på oversiden av huset ned mot grunnmur. Ukjent på hvilken måte terrenget tar unna dette.

Tilstand av støttemurer og andre konstruksjoner på tomt er heller ikke vurdert. Opplyst at støttemur på nedsiden av huset er renoveret og forsterket.

TG2 er vurdert da det ikke er kjente terrengforhold eller fremlagt dokumentasjon for byggemetode og overvannshåndtering.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i kjeller oppført mur, over terreng består yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig kledd med malt trepanel.

Kledningen er opplyst å ha blitt skiftet i 1999. Det ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekaske og nederste kledningsbord på utvalgte steder.

Det kunne ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledning rundt hele huset. Kun deler av kledningen ble observert luftespalter. Manglende lufting kan medføre fuktskader over tid. Trepanel bør holdes under observasjon.

Noe manglende spalter mellom terrassebord og ytterkledningen.

Kledningen har ingen bemerkelser som krever strakstiltak, normal slitasje som forventet av alder. Det må forventes normalt vedlikehold samt utskiftninger i fremtiden.

TG2 er vurdert pga alder på kledning, samt manglende påvist lufting ved noen områder.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lagsglass og trekarm fra 1999. Registrert noe avlassing av treverk rundt noen vinduer. Spesielt rundt karnapp fra stue ut mot terrasse.

I kjeller er vinduene vesentlig eldre.

Ytterdør av massiv tre med glassfelt.

TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Vinduer i kjeller har ingen isolasjonsverdi.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sadlet tak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med sort takstein, lagt ny i 1999.

Snøfangere er ikke montert. Må etableres/utbedres for å hindre fare for personsskader.

Skorstein av teglstein er beslått med aluminium nederste del og ser inntakt ut.

Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan rundt huset. Registrert noe mosedannelse på takstein, samt noen utskiftede stein.

Da taket har flere vinkler, er det mange overganger og beslagsløsninger som utgjør en risiko for utettheter. Ikke registrert eller opplyst om lekkasjer fra tak.

TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand er derfor ikke vurdert nærmere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via trapp fra gang i 2.etasje.

Det ble observert noe lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldtloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer, vindu og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen.

Registrert muselort rundt pipe. Ikke registrert skader som følge av dette.

TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldtloft. Konstruksjonen bør observeres i tiden fremover og gjennom flere årstider.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Solrik og romslig balkong av trekonstruksjoner på ca 24m² med utgang fra stue.

Rekkverk av trestendere med stående trepanel. Høyde på rekkverk ble målt til ca 90cm.

Dette var tilfredsstillende på oppføringstidspunktet, men dagens krav til personsikkerhet krever 100cm.

Det ble registrert noe skjevheter og svikt i bærekonstruksjon og tremmegulv. Konstruksjonssikkerhet må vurderes nærmere.

Det er ikke rekkverk på siden av trapp ned til hagen. Dette må etableres for å unngå fallskader.

Oppgraderinger bør påregnes.

TG2 pga noe svikt i gulv, behov for beis og vedlikehold og manglende rekkverk på trapp.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Stort bad renoveret i 2008 ifølge tidligere salgsprospekt. Ser ut som det da ble lagt nye våtromsplater utenpå eksisterende flis på vegger.

Badet inneholder dusjkabinett og servant med underskap, begge opplyst å være nye fra 2025. Vegghengt toalett.

Det er avtrekksventil på vegg over kabinett, samt vindu tett inntil dusj.

Det ble registrert noe smuss, sprekker og skjolder på fuger og spesielt silikonfuger i hjørne i dusjoner og overganger vegg/gulv.

Badet bærer noe preg av alder og slitasje, men fungerer under forutsetning av at løsning med dusjkabinett opprettholdes, for å redusere fuktpåkjenning på vegger og gulv.

TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og sprekker på fuger.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk under dusjkabinett.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall ved kabinett og tilnærmet flatt gulv forøvrig.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 15mm, krav er 25mm.

Det er registrert bom under flere fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet.

Det ble også registrert flere fliser med riss og noen sprekker. En flis med sprekk er opplyst å nylig være skiftet.

Fuger bærer preg av slitasje og bør renses/ skiftes.

TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt noen riss og løs flis.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eventuell membran er ikke synlig i sluk pga slukets plassering under dusjkabinett.

Under toaletsisterne er det synlig hull for drenering. Her er det synlig at ny flis er lagt utenpå gammel flis ved renovering som er opplyst ble utført i 2008. Ikke tegn til membran i veggkonstruksjon.

Det er målt etter fukt i bjelkelag under dusjkabinett fra bod i kjeller. Ingen tegn til fukt eller forhøyede verdier i konstruksjon. Men noen fuktskjolder på treverk som følge av tidligere lekkasje fra avløpsrør. Dette er opplyst å ha blitt utbedret.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder, manglende dokumentasjon på løsninger, samt at membran ikke er påvist. Løsningen forutsetter at dusjkabinett opprettholdes.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerom er plassert i grovkjeller.

Rommet tilfredsstillende ikke krav og forventninger til våtrom.

Det må påregnes total rehabilitering for å tilfredsstillende gjeldende krav.

Rommet kan likevel brukes slik det står. Selgere opplyser ta rommet fungerer greit til sitt bruk.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fliser lagt på støpt dekke i grovkjeller. Antas at det ikke er membran, isolasjon eller fuktssperre.

Må påregnes rehabilitert for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til vaskerom.

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Antas at det ikke er membran på vaskerom.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Strai kjøkkeninnredning med gråmalte profilerte fronter og hvit laminat benkeplate. Kjøkkenet antas å være fra 90-tallet.

Delvis integrerte hvitevarer og dobbel oppvaskkum i stål.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Det er ikke registrert lekkasjeføler eller komfyrvakt. Anbefales alltid (men ikke krav fra montasjetidspunkt for kjøkkenet).

Registrert noe sprekker i parkett som følge av vannsøl.

TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grovkjeller fra 1901 har som forventet tegn til svakheter.

Arealet fungerer som grovkjeller og oppbevaring av materiell som tåler noe fuktig luft.

Det bør etableres flere ventiler i vegger for å sikre luftsirkulasjon, samt installere avfukter for å holde kontroll med - og redusere luftfuktighet.

TG 2 pga synlige skjevheter, svertemerker og saltutslag på vegger.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv på grunn i hele kjelleren.

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent. Antas at dette ikke finnes.

Det er registrert tildels store skjevheter på gulv. Opp mot 40mm i samme rom. Utenfor dagens toleransekrav for støpte betonggulv, men normalt for gulv fra denne tidsalderen. Registrert noe malingsflass, fukt- og saltutslag, samt generell slitasje på overflater.

TG2 for gulv i kjeller med bakgrunn i registrerte skjevheter, avflassing, svinn og sprekke-dannelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller fremstår som uinnredet grovkjeller. Ikke utforede vegger, men eksponerte murvegger.

Det er foretatt måling etter fukt i bjelkelag i himling, samt noe treverk i bodvegger, samt rundt vinduer.

Målt moderate utslag av fukt, opptil 14% relativ fuktighet. Tiltaksgrense på 16%.

Fuktnivå kan variere i forhold til klima. Konstruksjon bør observeres over flere årstider.

Anbefales installert avfukter for å redusere fuktpåkjenning på treverk.

Vegger og gulv av treverk anbefales fjernet for å redusere risiko for sopp- og råtedannelse.

TG2 er vurdert pga risiko for fuktpåkjenning av konstruksjon i kjeller. Ikke påvist kritiske verdier, men konstruksjon bør holdes under observasjon.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppdatert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken rundt år 2000.
 Anlegget består av kobber og noe plast, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
 Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Rør-anlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker, det meste minimum 20 år gammelt, noe muligens originalt fra byggeår. Det må påregnes videre utskiftninger og vedlikehold av VVS-anlegget.

Avløp føres til privat septikktank på 6m³ plassert i eget rom i kjeller. Opplyst at denne tømmes etter behov. Selgere har bestilt tømming ca 3 ganger pr år.

Vann skal være hentet fra borebrønn med vannpumpe plassert i kjeller.

Funksjon og tilstand for disse installasjoner er ikke vurdert av takstmann, da undertegnede ikke har kunnskap om dette.
 Ikke opplyst om vesentlige problemer i tilknytning til vann- og avløpsinstallasjonene.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg, det må regnes med utskiftning og oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av rom som krever vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Eldre OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom i kjeller.
 Fast tilkoblet strømpunkt.

Ved en eventuell lekkasje fra bereder, vil vann ledes til sluk på vaskerom. Plasseringen er således tilfredsstillende.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert via oppdrift og noen få luker i yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Manglende tilstrekkelig luftutveksling av kjeller og loft.

Normalt ventilert med tilførsel av tilluft i henhold til byggeår. Det kan med fordel monteres minst en lufteventil på hvert oppholdsrom, for å oppnå tilstrekkelig luftutveksling og et godt inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegg på oppholdsrom og kjellervegger.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved renovering og oppussing av bolig.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er gitt med bakgrunn i at grunnforholdene og fundamenteringsmetode ikke er kjent, samt manglende påvist drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 er vurdert da det ikke er kjente terrengforhold eller fremlagt dokumentasjon for byggemetode og overvannshåndtering.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert pga alder på kledning, samt manglende påvist lufting ved noen områder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Vinduer i kjeller har ingen isolasjonsverdi.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 er vurdert pga alder på takkonstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, tegn til tidligere fukt som følge av kondens og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft. Konstruksjonen bør observeres i tiden fremover og gjennom flere årstider.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 pga noe svikt i gulv, behov for beis og vedlikehold og manglende rekkverk på trapp.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og sprekker på fuger.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt noen riss og løs flis.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tettesjiktets alder, manglende dokumentasjon på løsninger, samt at membran ikke er påvist. Løsningen forutsetter at dusjkabinett opprettholdes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG 2 pga synlige skjevheter, svertemerker og saltutslag på vegger.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 for gulv i kjeller med bakgrunn i registrerte skjevheter, avlassing, svinn og sprekkdannelser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 er vurdert pga risiko for fuktpåkjenning av konstruksjon i kjeller. Ikke påvist kritiske verdier, men konstruksjon bør holdes under observasjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på VVS anlegg, det må regnes med utskiftning og oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av rom som krever vanninnstallasjoner.
10.5	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er tilstrekkelig med lufteventiler i yttervegg på oppholdsrom og kjellervegger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Vaskerom og kjeller må totalrehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 pga skjevheter, riss, sprekker etc på gulv i vaskerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga manglende påvist membran eller tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250223	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Katrin Karisson	Syed Alam Ali

Gateadresse	
Lauvlundveien 1	

Poststed	Postnr
OSLO	0891

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250223

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et rør muffe som ikke var helt tett ble byttet ut under badet i kjeller, av faglært. en flis ble byttet på badet pga sprekk, gjort av ikke faglært, membran var ikke synlig under arbeidet og ble ikke påvirket av arbeidet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

et rør muffe ble byttet ut.

Arbeid utført av

RØDNES RØR & BAD AS

Filer

[Faktura_10283 \(1\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av vannanlegg

Arbeid utført av

KNUT-J MOEN RØRLEGGERFIRMA

Filer

[Faktura_13701.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved styrtregn har det forekommet små mengder vann i kjeller, det er en rå-kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved regn er det innsig av vann via par vegger i garasjen, tilfelle også før vi kjøpte eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt skjevhet i stuegulvet, og par soverom i 2 etg. Det er ikke noe som har skjedd i nyere tid, men var tilfelle før vi kjøpte eiendommen. En støttemur ved oppkjørsel var i dårlig fatning, er reparert av faglært.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hatt mus, men ikke sett siste 2 år etter tiltak som musesikring og feller. Det har vært tilfeller av husfluer i 2 etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1008250223

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en ladeboks i garasjen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

baderomsskjenk er byttet ut, men servanten er kontrollert av faglært i etterkant.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Gammel vedovn ble byttet ut til en moderne, arbeid utført av faglært: Granhaug peismontering. Jan 2024 Rive og ny del av støttemur, arbeid utført av Romerike Maskin AS. okt 2024 Ny kom nederst i oppkjørsel, asfaltslip og rør under lauvlundveien som dreneringstiltak; arbeid utført av Kiho Anlegg AS i okt 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

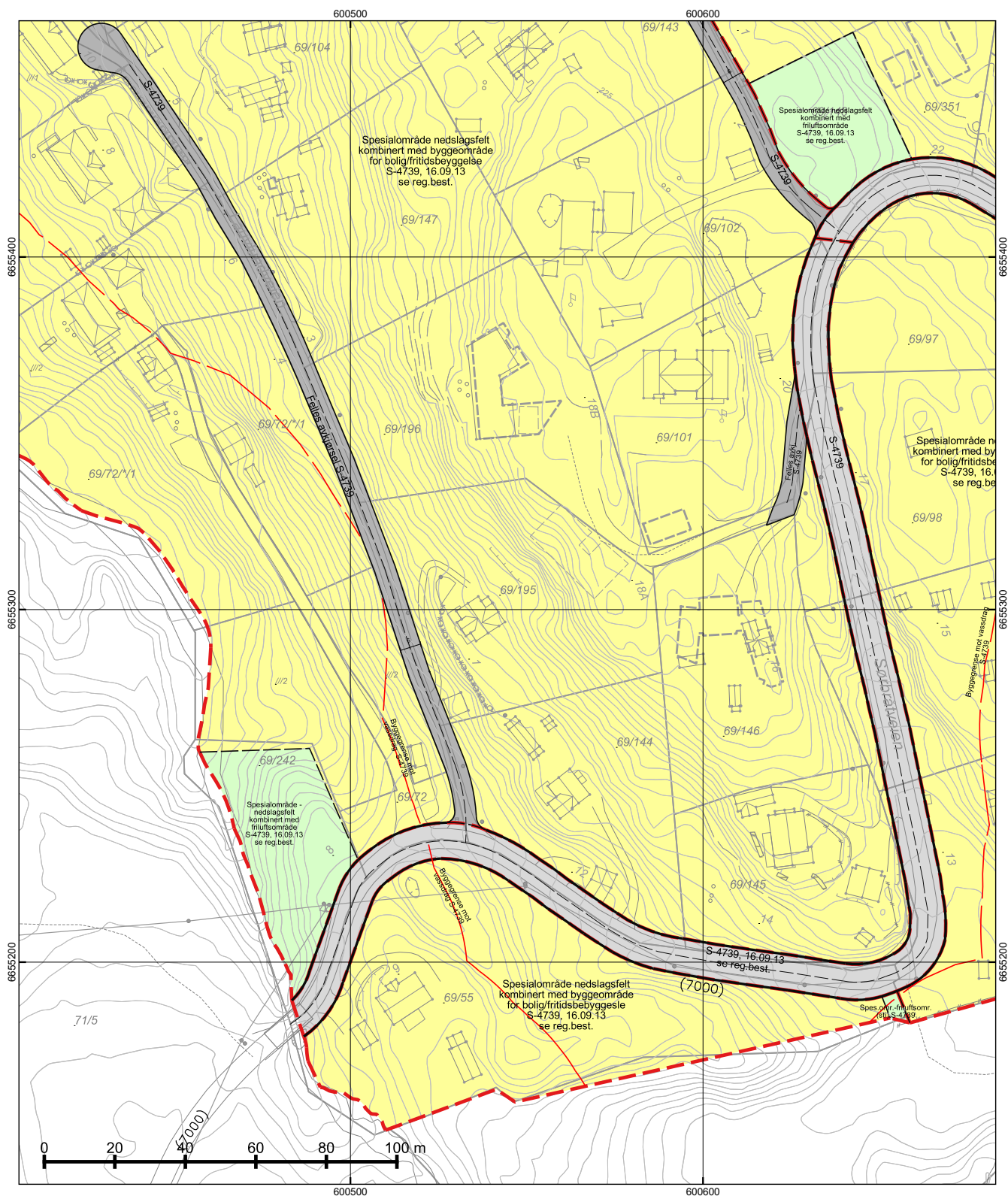
Document reference: 1008250223

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Katrin Karlsson	d5f5c02d7dd906d657e4 4e91532e1517c3057bfd	13.08.2025 10:46:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
syed ali	ed0a0b877c314662367d 47d3b2be50d754b3c3cb	13.08.2025 10:44:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250223

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

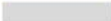
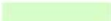


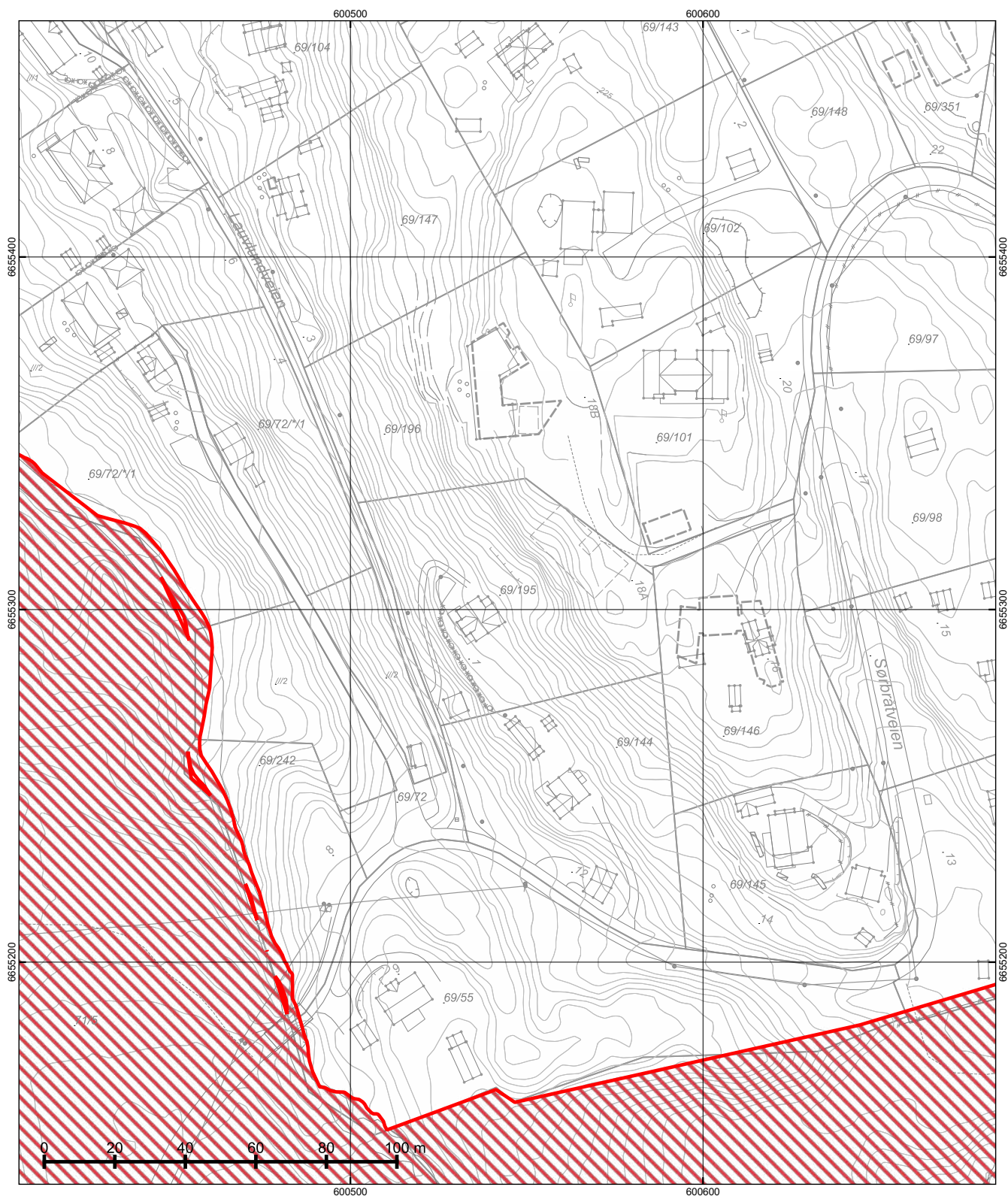
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 06.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 146456/ 86516545 Adresse: LAUVLUNDVEIEN 1	
	Gnr/Bnr: 69/195	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	610 - Friluftsområde
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 06.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlottID/Best.nr: 146456/ 86516545	Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV
	Adresse: LAUVLUNDVEIEN 1	Kommentar:

Gnr/Bnr: 69/195

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Lauvlundveien 1

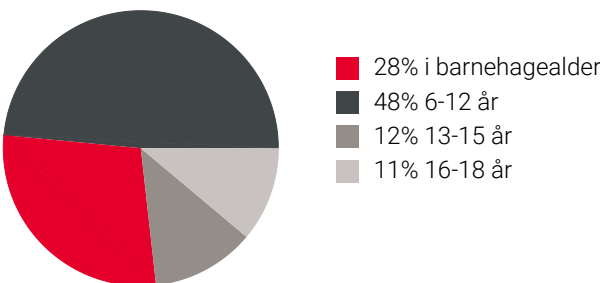
Offentlig transport

🚆 Snippen stasjon Linje RE30, R31	12 min 🚶 0.8 km
🚍 Sanderemosveien Linje 51	17 min 🚶 1.6 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 🚶 16.5 km
✈ Oslo Gardermoen	47 min 🚶

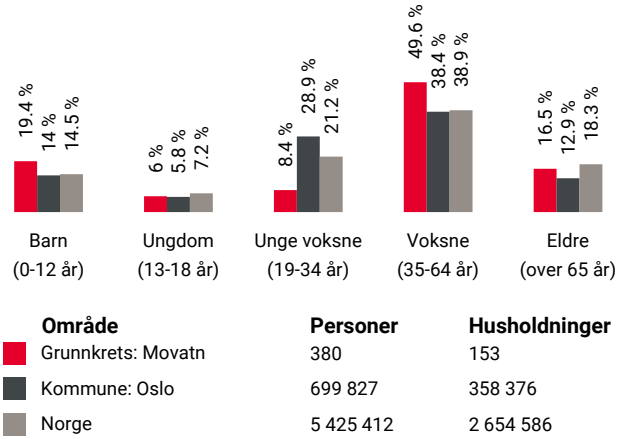
Skoler

Maridalen skole (1-7 kl.) 69 elever, 4 klasser	6 min 🚶 4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	12 min 🚶 10.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	15 min 🚶 11.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 🚶 11.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 🚶 10.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	15 min 🚶 12 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

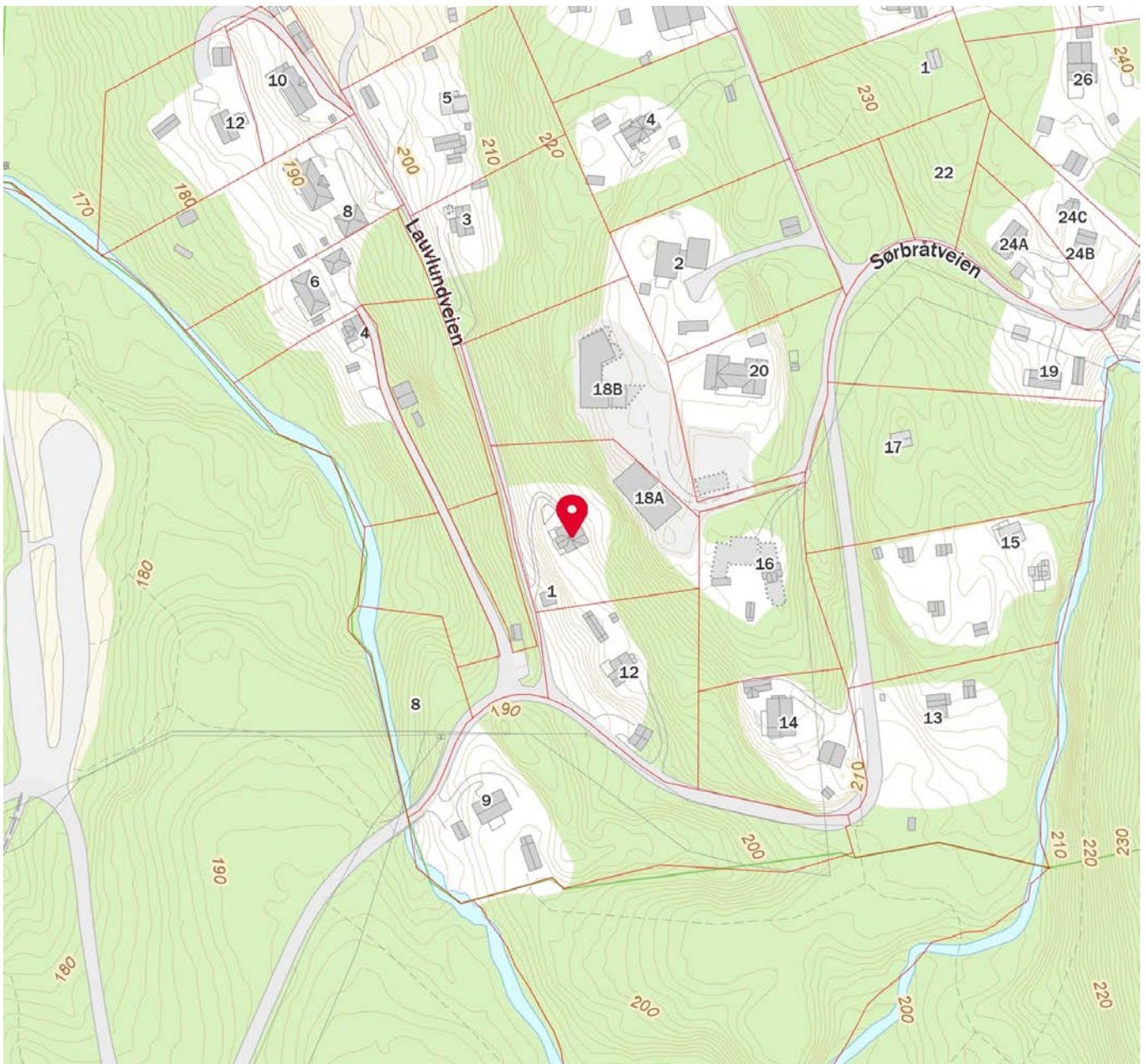
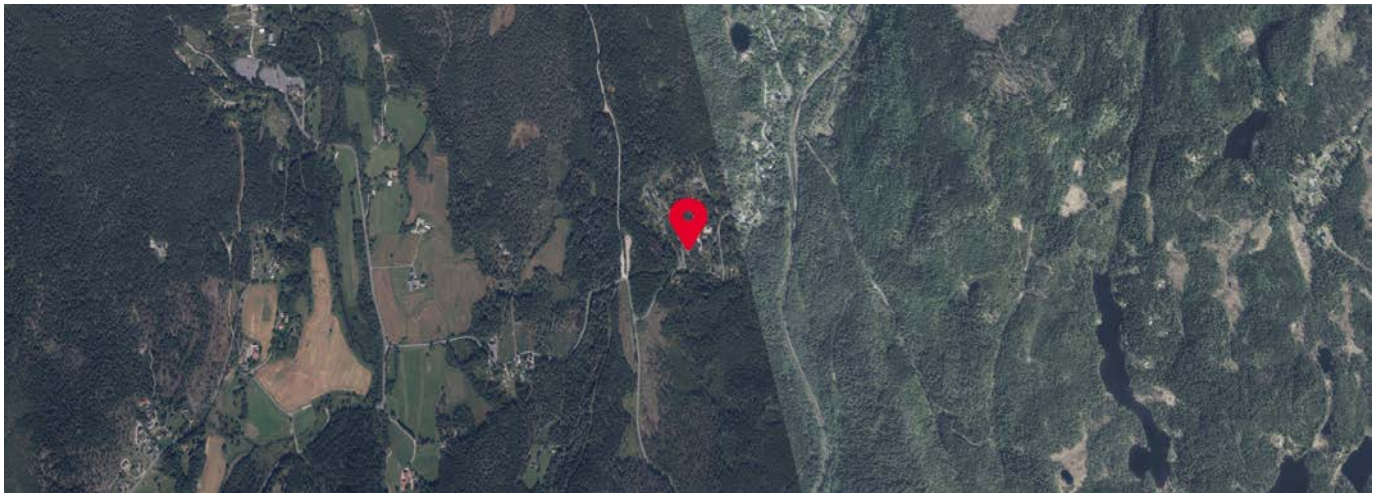
Maridalen barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 🚶 3.3 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 🚶 9.3 km
Hansemyra friluftsbarnhage (4-5 år) 5 barn	12 min 🚶 9.6 km

Dagligvare

Joker Frysja Søndagsåpent	11 min 🚶 8.9 km
Rema 1000 Korsvoll PostNord	11 min 🚶 9.1 km

Sport

🏀 Maridalen skole Aktivitetshall, fotball	5 min 🚶 4 km
🏐 Frysja - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 🚶 9.3 km
🚴 EVO Frysja	11 min 🚶
🚴 Avancia Xpress Kjelsås	11 min 🚶





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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Lauvlundveien 1
0891 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre