

aktiv.



Hareveien 25, 0491 OSLO

**Meget attraktiv og stor enebolig med 1,6 måls hjørnetomt mange muligheter. Dobbelgarasje. Oppussingsobjekt.**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887



Eiendomsmeglerfullmektig

## Kjersti Sollied

**Mobil** 975 11 058

**E-post** kjersti.sollied-overland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Kjelsåsveien 18  
0488 OSLO

# Velkommen...

Velkommen til denne romslige eneboligen på attraktive Kjelsås, beliggende på en stor hjørnetomt på over 1,6 mål.

Boligen strekker seg over to plan og har stort potensiale for den rette eieren, men den trenger oppgraderinger for å møte dagens standarder.

Med rikelig plass både ute og inne, er det store muligheter for å forme eiendommen etter egne behov og ønsker. Eiendommen inkluderer en dobbel garasje, pluss garasje i bygningskroppen og tilbyr god lagringsplass.

Kjelsås er kjent for sitt rolige nabolag, med kort vei til offentlig kommunikasjon, matbutikker og flotte turmuligheter. Dette er en sjelden mulighet til å skape drømmehjemmet ditt!

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 14 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 379 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 14 779 140,-  
**Selger:** Gry Syversen

**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 687  
**Oppdragsnr.:** 1012240015

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 265/297 kvm  
**Tomtstr.:** 1610.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 265 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 297 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 127 m<sup>2</sup> Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Bad ,

2. etasje

BRA-i: 138 m<sup>2</sup> Stue m/trapp , Bad , Vaskerom m/klosett, Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Entré , Gang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m<sup>2</sup> Veranda

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1610.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og opparbeidet med grøntarealer og gruslagt oppkjørsel.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i en villavei på Kjelsås og har en fin beliggenhet med utsikt til Myrerjordet.

Området er veletablert og utpreger seg med et godt bomiljø med et rikt utvalg av aktiviteter for store og små. Her bor man i et meget attraktivt og barnevennlig område, like ved trikk og buss, dagligvare og flotte turmuligheter i marka. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Videre er det kort vei til både Storo og Nydalen.

Det er umiddelbar nærhet til Lillomarka, og Linderudkollen sportsstue ligger ca. 4,5 kilometer unna. På toppen av Grefsenkleiva finner du populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonsserter og andre trivelige begivenheter. Trollvannskleiva ligger bak Grefsenkollen restaurant og er lett tilgjengelig i nærmiljøet. Innen ti minutters gange står du ved begynnelsen av Maridalsvannet med både skiløyper og sykkelstier innover Lillomarka og Nordmarka. Like nedenfor ligger Brekkedammen med populære friområder og idylliske badeplasser.

Fra boligen er det kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, samt Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. I tillegg har Kjelsås Idrettslag tilbud innen blant annet basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. Myrerjordet fotballbane ligger i umiddelbar nærhet til boligen og Muselunden med frisbeegolfbane i nærheten. Kort vei ned til Teknisk museum med moro for liten og stor.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar, Joker, Coop Prix, Kiwi og Rema. Det er ca. 1,7 km til Storo Storsenter som har et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via bil og offentlig kommunikasjon.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg er det ca. 2 km til Handelshøyskolen BI som ligger i Nydalen.

## **Skolekrets**

Boligen sogner til Kjelsås barneskole og Engebråten Ungdomsskole

## **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Gulldalen 8 min. Linje 56

Trikk: Grefsen stadion 9 min. Linje 11, 12

Tog: Kjelsås stasjon 15 min. Linje RE30, R31

T-bane: Storo 8 min. med bil Linje 4, 5

## **Bygningssakkyndig**

Lars-Petter Bjerkebekk

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og stålvajere.

Taktekkingen er av pappshingel.

Takrenner og nedløpsrør av plast, og kappebordbeslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Teak hovedytterdør.

Malt/lakkert hovedytterdør i første etasje.

Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjoner.

Trapp av impregnerte trekonstruksjoner.

## **Innhold**

Velkommen til denne romslige eneboligen i Hareveien 25, på attraktive Kjelsås, et sjeldent funn med enormt potensiale for den rette eieren.

Beliggende på en stor hjørnetomt på over 1,6 mål, tilbyr denne eiendommen en unik mulighet til å skape ditt drømmehjem i et av Oslos mest ettertraktede områder. Her finner du en bolig som strekker seg over to plan, og som venter på en ny eier med visjoner og vilje til å gi den den oppgraderingen den fortjener.

Boligen har et klassisk utseende, men trenger modernisering for å møte dagens standarder og komfortkrav. Dette gir deg som kjøper en enestående mulighet til å forme eiendommen etter dine egne behov og preferanser, enten du ønsker å bevare noe av den opprinnelige sjarmen eller oppgradere til et mer moderne uttrykk. Store, åpne rom med mye naturlig lys gir et godt utgangspunkt for å skape et hjem med personlig stil og høy funksjonalitet. Det er inngangsdør i begge etasjer, eget sikringssskap i hver etasje, som forenkler mulighetene for å lage en hybel løsning.

Den imponerende hjørnetomten gir rikelig med plass til både hage, uteområder, og eventuelle fremtidige utbyggingsprosjekter. Med over 1,6 mål til rådighet kan du virkelig la kreativiteten blomstre, enten du ønsker å anlegge en frodig hage, bygge et basseng, eller lage flere uteplasser hvor du kan nyte solrike dager. Tomten er også ideell for barnefamilier, med god plass til lek og aktiviteter i trygge omgivelser.

Eiendommen inkluderer en dobbel garasje som gir rikelig med plass til biloppbevaring, samt ekstra lagringsplass for sportsutstyr, hageutstyr eller andre eiendeler. Dette er et stort pluss for bilentusiaster eller for deg som trenger ekstra plass til lagring. Dette er i tillegg til den integrerte garasjen i huset.

Beliggenheten på Kjelsås kan ikke overvurderes. Her bor man i et meget attraktivt og barnevennlig område, like ved buss, dagligvare og flotte turmuligheter i marka. Offentlig kommunikasjon, som trikk er lett tilgjengelig samt både buss og tog i nærheten som gjør det enkelt å komme seg til og fra byen. Matbutikker og andre dagligdagse fasiliteter ligger i umiddelbar nærhet, slik at du alltid har det du trenger rett rundt hjørnet. For den aktive, er det kort vei til flotte turmuligheter, enten du foretrekker skogsturer, sykling, skiturer eller en rolig spasertur langs Akerselva.

Denne eneboligen på Kjelsås er en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape et hjem i et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Med riktig innsats og oppgradering kan dette bli en fantastisk bolig med sjel og sjarm, perfekt for både familieliv og rolige hverdager. Ikke la denne unike sjansen gå fra deg! Her kan du virkelig gjøre drømmer til virkelighet!

### **Standard**

Enebolig over 2 etasjer:

2.etasje:

Stue/spisestue:

Stor stue med mange vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. God plass til både sofagruppe og spisestue. Elementpipe, anboret med en kombinert parafinovn og åpen murt peis av Mexistein. Utgang til veranda på 22 kvm.

Himlingsplater, malte plater på veggene og belegg på gulv.

Veranda:

Stor og solrik veranda med plass til flere utemøblement.

Sol til langt utover kvelden.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning og benkeplater av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Himlingsplater, malte plater på veggene og belegg på gulv.

**Bad:**

Badet inneholder servant, klosett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Folierte himlingsplater, våtromstapet på veggene og belegg på gulv.

**Vaskerom m/ klosett:**

Vaskerommet inneholder servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Folierte himlingsplater, våtromstapet på veggene og belegg på gulv.

**Hovedsoverom/ Soverom I:**

Stort soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. God plass til garderobeløsning.

Himlingsplater, malte plater på vegg og belegg på gulv.

**Soverom II:**

Koselig soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til garderobeløsning.

Himlingsplater, malte plater på vegg og belegg på gulv.

**1. etasje:**

**Entré/ hall:**

Stor hall med god plass til garderobeløsninger.

Malte plater i himling, tapet på vegger og teppe på gulv.

**Bad:**

Badet inneholder servant, klosett og dusjhjørne med forheng. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Himlingsplater, våtromstapet på veggene og belegg på gulv.

**Soverom III:**

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til garderobeløsning.

Himlingsplater, malte vegger og teppe på gulv.

**Soverom IV:**

Koselig soverom med plass til seng og tilhørende møblement.

Himlingsplater, malte vegger og teppe på gulv.

**Innvendig boder:**

Praktisk innvendig boder med hyller til oppbevaring.

Plater i tak, murvegger og betonggulv.



Garasje/Hobbyrom:

Fin garasje med flere bruksmuligheter. Et hjemmeverksted, hobbyrom, treningsrom eller kun en garasje.

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

1. Taktekking. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det registreres noe mosegroing. Årstall: 1996. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
2. Veggkonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Huset ble beiset i 2020. Vurdering av avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Fasadene har forskjeller av slitasje (kuving og tørkesprekker). Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fuktoppsug. Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Mulig tiltak kan være å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle.
3. Takkonstruksjon/Loft. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og stålvaiere. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er stedvis noe fuktskjolder og misfarging av svertesopp i undertak. Det registreres skjevheter av undergurter i stuen (synlig nedbøyning i stuen). Ved befaringen ble det indikert høye fuktverdier i et mindre lokalt område i rupanel ved nordgavl (jfr. «Taktekking»). Årsaken er til dette er blitt utbedret ved at det er skiftet ut vannbord og montert blikkeslag. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Foreta ytterligere undersøkelser, og overvåk konstruksjonen jevnlig.
4. Vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Årstall: 1977. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer har etterslep av vedlikehold, og noen vinduer tar imot karm. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Utføre vedlikehold, og foreta justeringer.
5. Dører. Bygningen har teak hovedytterdør. Vurdering av avvik: Det er avvik: Døren har elde og bruksslitasje. Dørblad tar imot karm/terskel. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre vedlikehold og foreta justering.
6. Heve og balkongskyvedør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Døren har bruksslitasje med noe oppsprukket trevirke. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre jevnlig vedlikehold
7. Ytterdør andre etasje. Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør i første etasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Døren har elde og bruksslitasje med etterslep av vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Utføre vedlikehold. Det er satt på metallplate i nedkant på dørblad utvendig. Mulig årsak kan være at døren har skader, og det anbefales nærmere undersøkelser.
8. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

9. Utvendige trapper. Trapp av impregnerte trekonstruksjoner. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for trapper må rekkverk endres.

10. GARASJE. Støpt gulv og yttervegger av lettklinkerblokker. Det er gipsplater i himlingen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Garasjeporten kan ikke låses, og eier har stengt porten fra innsiden provisorisk. Brannklassifisert dør mellom garasjen og boligdelen mangler låsekasse. Det er stedvis små sprekke-dannelser i gulvene. Garasjen ble benyttet som lagringsplass, så observasjonene er begrenset. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Foreta ytterligere undersøkelser, og utføre nødvendige tiltak slik at garasjeport blir funksjonell. Montere låsekasse/eventuelt skifte døren. Utføre vedlikehold.

#### INNVENDIG

11. Overflater - underetasje. Gulv med teppe, men vindfanget har laminat. Vegger med malte plater og tapet. Himlinger med himlingsplater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasje-grad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak.

Andre tiltak: Man må forvente oppussing/utskiftninger. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

12. Overflater - første etasje. Gulv med belegg. Vegger med tapetserte plater. Himlinger med himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Overflater har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det observeres synlig nedbøyning av himling i stuen (undergurter). Konsekvens/tiltak. Tiltak: Man må forvente behov for oppussing og modernisering for å imøtekomme dagens krav til standard. Den enkelte må vurdere omfang av tiltak.

13. Etasjeskille/gulv mot grunn. I underetasjen er det støpte gulv på oppfylte masser. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Vurdere å rette opp høydeforskjeller. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

14. Etasjeskille første etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres knirk i deler av gulvene. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Utbedre knirk. Vurdere å rette opp høydeforskjeller. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Under 10 000.

15. Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak. Det bør gjennomføres radonmålinger.

16. Pipe og ildsted. Boligen har elementpipe, anboret med en kombinert parafinovn og åpen murt peis av Mexistein. Merk; Stortinget vedtok forbud mot bruk av fossil fyringsolje i boliger fra 2020. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Konsekvens/tiltak Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. (Ifølge arvinger kan denne omgjøres til peisinnset).

17. Rom Under Terreng. Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt fra undersiden trapp. • Det er avvik: Det observeres litt salt/kalk utslag på muren i boder og garasje. Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i vegg i hulltakingen på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig, da utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risiko konstruksjon med hensyn til fuktskader. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

18. Innvendige trapper. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. I følge kontaktperson skal trappen være over 100 år gammel. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har en eldre standard med bruksslitasje. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Dersom trappen skal tilfredsstillende dagens krav må det utføres tiltak.

19. Innvendige dører. Innvendig har boligen malte finèrdører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Dørene har en eldre standard med bruksslitasje. Slitte dørhåndtak/låsekasser. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

20. Vannledninger. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i skapet i det ene soverommet i underetasjen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det anbefales at anlegget sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

21. Avløpsrør. Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det anbefales at anlegget sjekkes av fagperson. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

22. Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte luftevinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

23. Varmtvannstank. Varmtvannsbereder er innebygd i kjøkkenbenken, og antas å være på ca. 120 liter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er skjult, og det anbefales ytterligere undersøkelser.

24. Elektrisk anlegg. Sikringsskap i underetasjen med skrusikringer. Sikringsskap i første etasje med strømmåler og diverse kurser med skrusikringer. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

#### TOMTEFORHOLD

25. Drenering. Dreneringen er fra 1977. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen ligger skjult under terreng, og er derfor ikke inspisert. Konsekvens/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

26. Grunnmur og fundamenter. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Vurdering av avvik: Det er avvik. Såleblokker ligger synlig upusset. Stedvis små sprekker/riss. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utføre lokale tiltak/vedlikehold.

27. Utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige avløpsrør er antatt av plast. Utvendige vannledninger er antatt av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 1977. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak

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

Følgende TG3 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

#### UTVENDIG

1. Nedløp og beslag. Takrenner og nedløpsrør av plast, og kappebordbeslag av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Det registreres drypp fra takrenner. Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei. Konsekvens/tiltak: Utettheter i utvendige beslag må utbedres. Man må forvente behov for utskiftning av takrenner, nedløp og beslag. Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

#### VÅTROM

2. Bad 1 etasje. Generell. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og badekar. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Badet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det er sprekker i tapetskjøter, og løs folie på himlingsplater. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

3. Vaskerom m/ klosett 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulvet, og våtromsplater på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Vaskerommet inneholder servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Vaskerommet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilfredsstillende hylse/mansjett. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

4. Bad underetasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulvet, og våtromstapet på veggene. I himlingen er det himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og dusjhjørne med forheng. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Badet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det observeres sprekker i tapetskjøter. Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

5. Kjøkken. Overflater og innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader. Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TOMTEFORHOLD

6. Terrengforhold. Tomten er både skrånende og flatere arrondert. Vurdering av avvik: Det er avvik: Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets grunnmur. Konsekvens/tiltak: Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### **Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen har en frittstående dobbelgarasje, en enkel garasje i bygningskroppen samt god plass til parkering på egen eiendom.

### **Diverse**

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte luftvinduer.
- Varmtvannsbereder er innebygd i kjøkkenebenken, og antas å være på ca. 120 liter.
- Stråleovner på våtrommene. Ellers benyttes elektriske panelovner.
- Sikringsskap i underetasjen med skrusikringer.
- Sikringsskap i første etasje med strømmåler og diverse kurser med skrusikringer.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Kontaktperson opplyser at det finnes en nedgravd oljetank i terrenget, men at tanken aldri har blitt fylt med olje.

Ved befaringsstidspunktet ble det oppdaget vannlekkasje fra vannledning i første etasje, og fra avløpsrør over gulvet i underetasjen. Ved fuktsøk ble det indikert høye fuktverdier i gulvet i hallen og det ene soverommet i underetasjen, og det ble observert lokal fuktskade i himlingen i det ene soverommet i underetasjen. I etterkant av befaringen er årsaken til fuktskaden utbedret. Lokalt fuktskadet himling er utbedret ved at hele himlingen er byttet ut i følge eier. Teppet i underetasjen har ikke blitt skiftet, men eiere har fått utført nye fuktmålinger som viser at tidligere fukt er tørket ut.

Det presiseres at eiendommen selges for et dødsbo.

Dette innebærer at dødsboets arvinger ikke har noen mulighet til å ha konkret kjennskap til eiendommens beskaffenhet utover det som fremgår av takstdokumentet og salgsoppgaven, eller til eventuelle feil eller mangler som eiendommen kan ha utover det som fremgår av taksten.

På denne bakgrunn er kjøper blitt oppfordret til å undersøke eiendommen spesielt grundig, gjerne med fagkyndig bistand for sin egen regning, for å få et så fullstendig faktisk grunnlag som mulig som forutsetning for sin beslutning om å kjøpe eiendommen til den pris han/hun er tilbudt.

Ut i fra dette fraskriver selgeren seg ansvaret for de feil og mangler som eventuelt måtte foreligge, dog med den begrensning som følger av avhendingslovens ufravikelige bestemmelser.

Det presiseres at eiendommen selges uten ytterligere ryddig (møbler tømmes i boligen) og rengjøring enn slik den fremsto ved kjøperens besiktigelse, og kjøperen har også tatt hensyn til dette ved avgivelse av sitt bud.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og stråleovner på våtrommene

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 400 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 938

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 20 951

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 2,8 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 6 201 860

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 16 533 533

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 75, bruksnummer 687 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:

301/75/687:

28.04.1941 - Dokumentnr: 4329 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

28.12.1976 - Dokumentnr: 28905 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

21.01.1941 - Dokumentnr: 658 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:434

16.05.1975 - Dokumentnr: 927094 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:



gnr 75 bnr 688

09.07.1976 - Dokumentnr: 15175 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1131

14.02.1977 - Dokumentnr: 3283 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1131

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på enebolig

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.12.1983.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

S-2102 Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler. Vedtatt av miljøverndepartementet den 29.12.1975

S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE

BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og

§ 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15. Vedtatt av bystyret

15.03.2006. Det er pt. vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i småhusområder ref. saksnr. 202102096 .

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202305849 - Kurveien 18 - Tilbygg av firemannsbolig. Siste dokument i saken datert 21.09.2023

Saksnummer 202456539 - Revefaret 13 C - Reparasjon av brannskille. Siste dokument i saken datert 04.06.2024

Saksnummer 202454497- Revefaret 13 B - Reparasjon av brann- og lydskille. Siste dokument i saken datert 26.04.2024

Pågående plansak:

Saksnr. 202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

### **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 konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

14 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

360 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 400 000,00))

379 140,- (Omkostninger totalt)

14 779 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 379 140

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
christian.wahl@aktiv.no  
Tlf: 408 00 445

Kjersti Sollied  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kjersti.sollied-overland@aktiv.no  
Tlf: 975 11 058

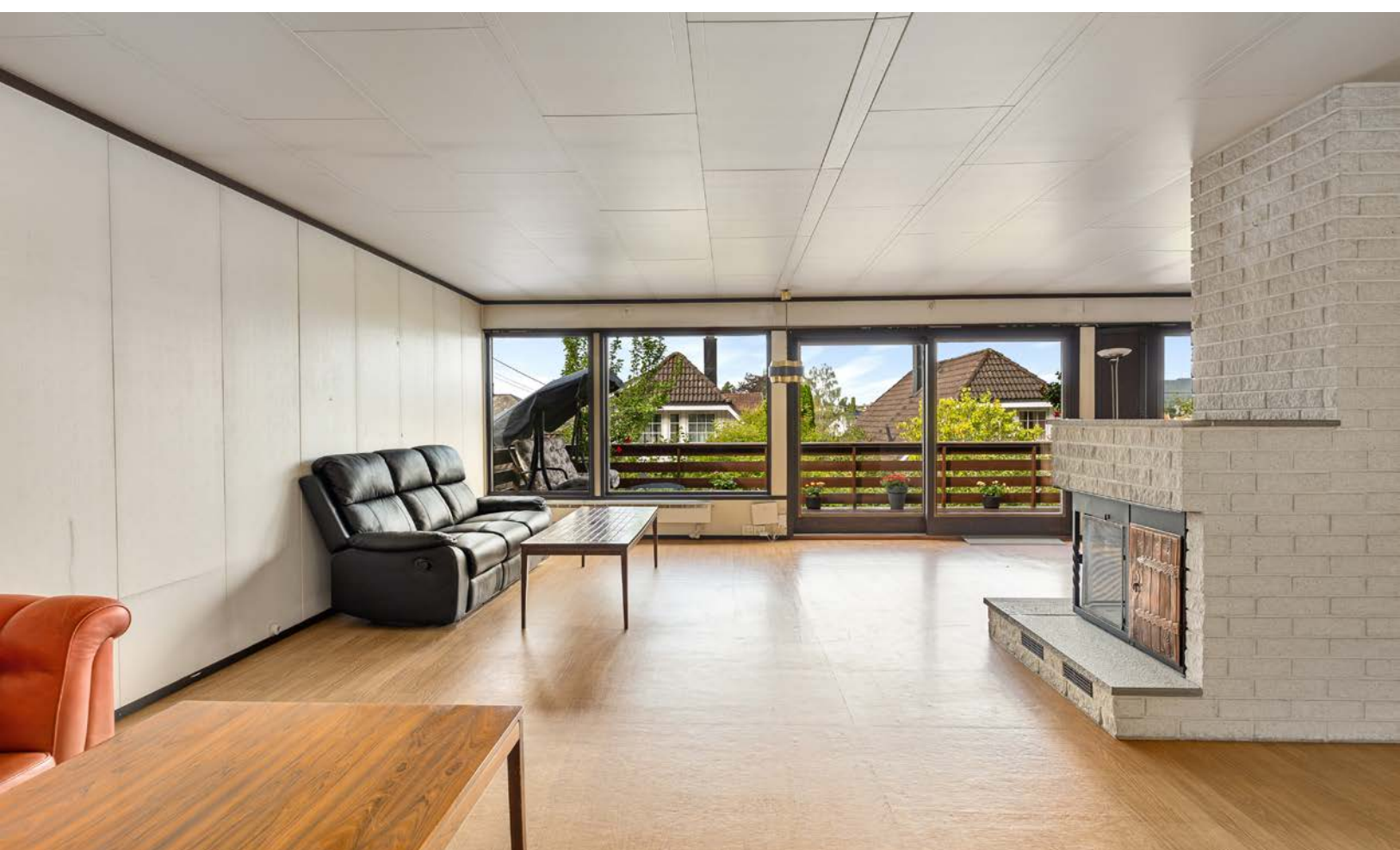
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

### **Salgsoppgavedato**

25.08.2024













































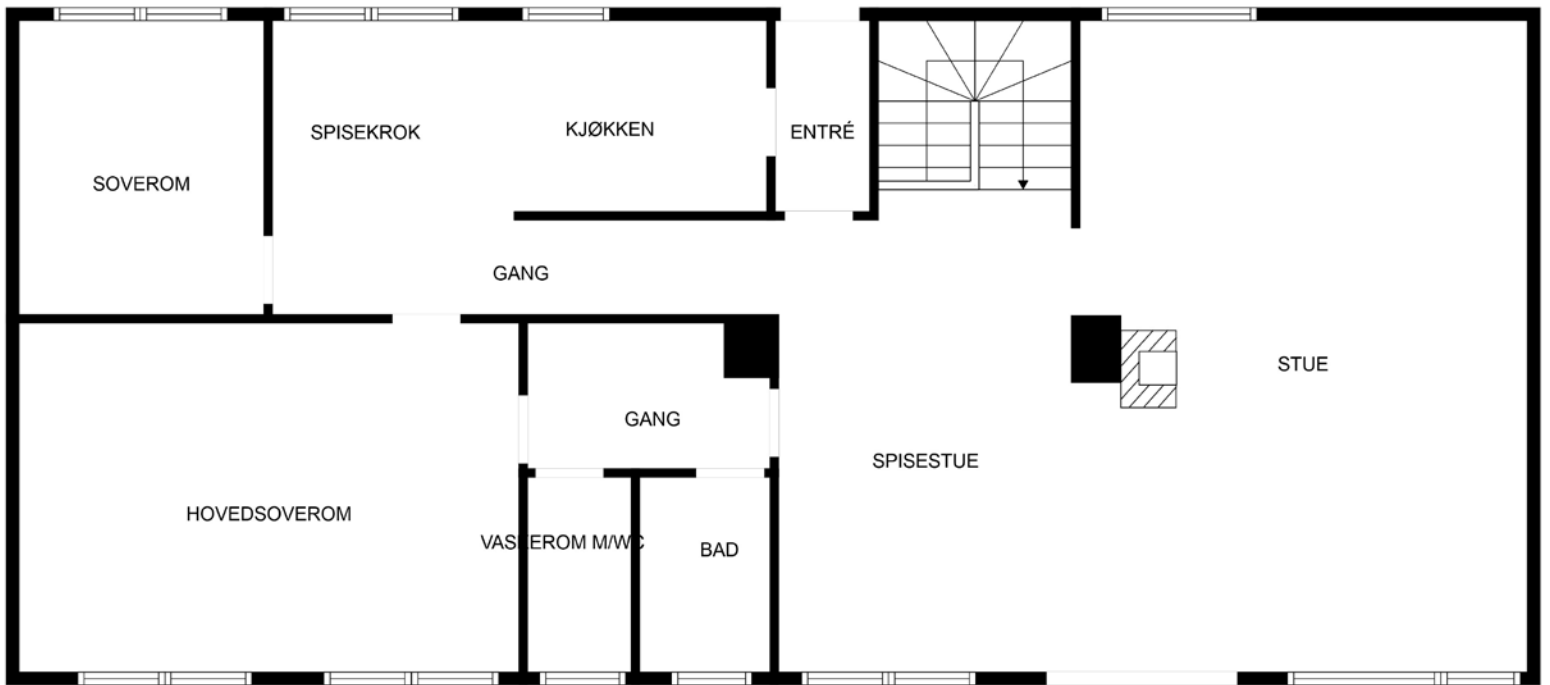
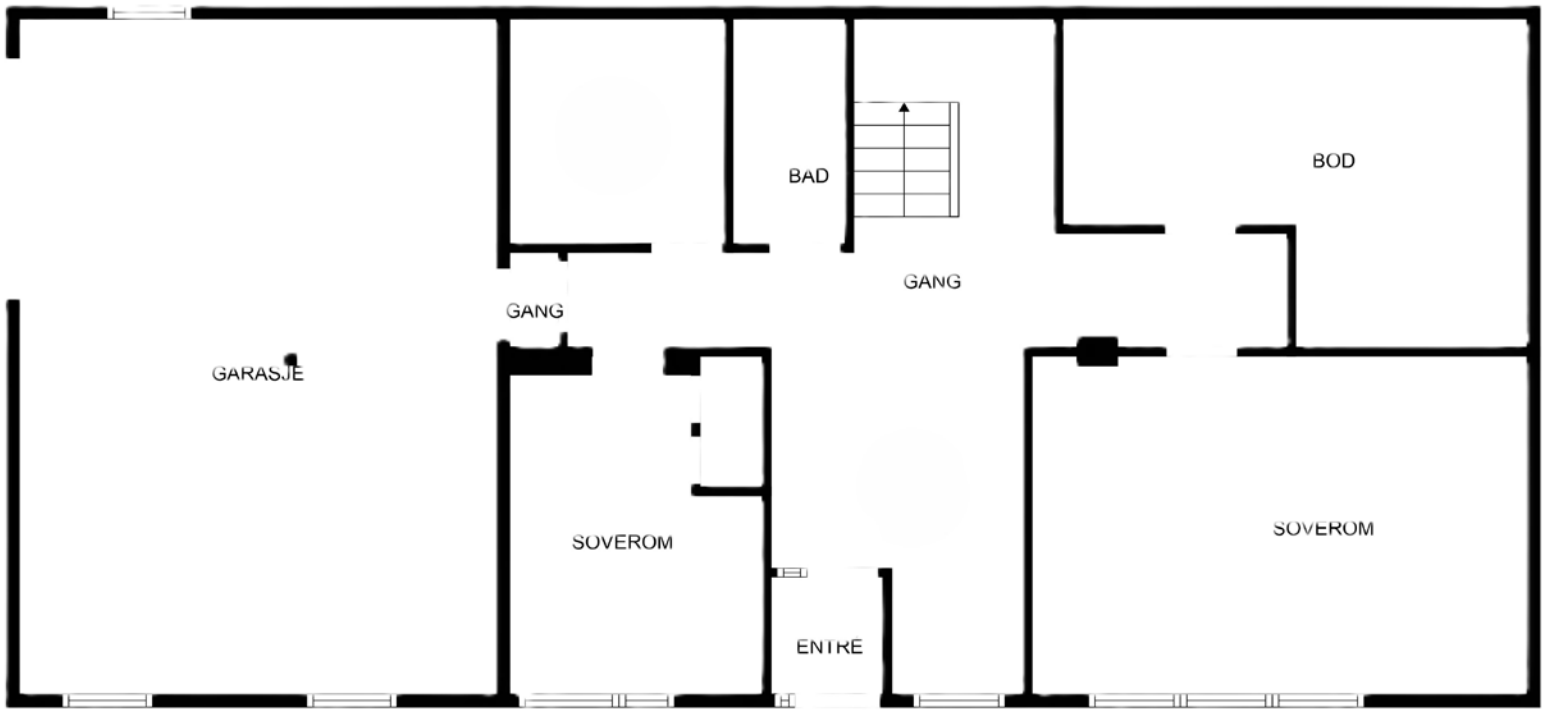
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hareveien 25, 0491 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 75, bnr. 687

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 265 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 12472-1497

Referansenummer: YY3592

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Christian Wahl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



### Rapportansvarlig

*Lars Petter Bjerkebekk*

Lars Petter Bjerkebekk  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@witek.no  
906 35 455



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med underetasje oppført i 1977, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 47 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og stålvajere.

Taktekkingen er av pappshingel.

Takrenner og nedløpsrør av plast, og kappebordbeslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Teak hovedytterdør.

Malt/lakkert hovedytterdør i første etasje.

Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjoner.

Trapp av impregnerte trekonstruksjoner.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med tepper og belegg, men vindfanget har laminat.

Vegger med malte plater og tapet.

Himlinger med himlingsplater.

Støpte gulv på oppfylte masser i underetasjen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Elementpipe, anboret med en kombinert parafinovn og åpen murt peis av Mexistein.

Malt tretrapp med teppe i trinnene.

Malte finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### VASKEROM M/KLOSETT

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet, og våtromsplater på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Vaskerommet inneholder servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

#### BAD I FØRSTE ETASJE

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og badekar.

#### BAD I UNDERETASJEN

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet, og våtromstapet på veggene. I himlingen er det himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og dusjhjørne med forheng.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte luftvinduer.

Varmtvannsbereder er innebygd i kjøkkenebenken, og antas å være på ca. 120 liter.

Stråleovner på våtrommene. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Sikringsskap i underetasjen med skrusikringer.

Sikringsskap i første etasje med strømmåler og diverse kurser med skrusikringer.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra byggeår.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.  
Tomten er både skrånende og flatere arrondert.  
Utvendige avløpsrør er antatt av plast.  
Utvendige vannledninger er av antatt jernrør.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Kontaktperson opplyser at det finnes en nedgravd oljetank i terrenget, men at tanken aldri har blitt fylt med olje.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

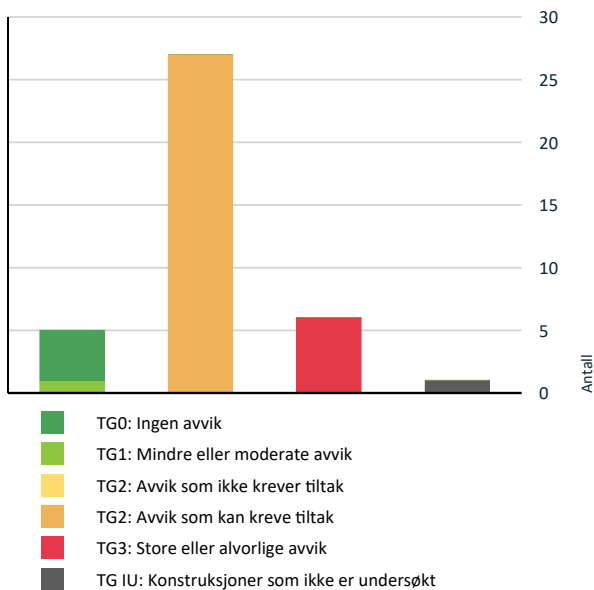
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tidligere vaskerom blir i dag benyttet som en gang, og dagens vaskerom har tidligere vært et bad.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

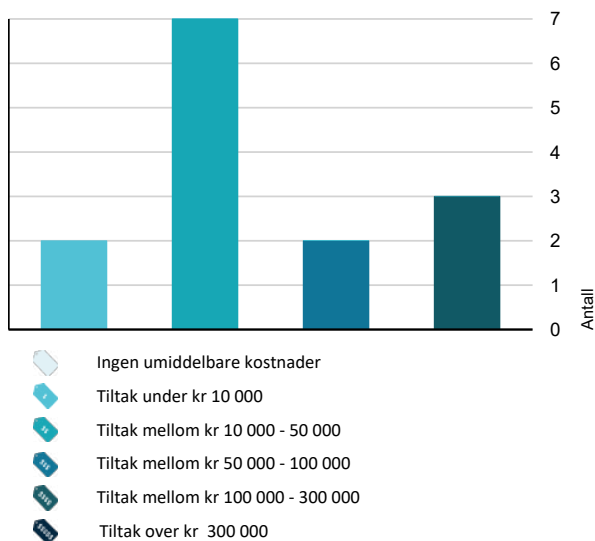
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom m/klosett (tidligere bad) > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Heve og balkongskyvedør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Ytterdør første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > GARASJE	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - underetasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille første etasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det registreres noe mosegroing.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Beslag har avflassing.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast, og kappebordbeslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det registreres drypp fra takrenner.

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Man må forvente behov for utskifting av takrenner, nedløp og beslag.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Huset ble beiset i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Fasadene har forskjeller av slitasje (kuving og tørkesprekker).

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Mulig tiltak kan være å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og stålvaiere.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe fuktskjolder og misfarging av svertesopp i undertak.

Det registreres skjevheter av undergurter i stuen (synlig nedbøyning i stuen).

Ved befaringen ble det indikert høye fuktverdier i et mindre lokalt område i rupanel ved nordgavl (jfr. «Taktekking»). Årsaken er til dette er blitt utbedret ved at det er skiftet ut vannbord og montert blikkeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Foreta ytterligere undersøkelser, og overvåk konstruksjonen jevnlig.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har etterslep av vedlikehold, og noen vinduer tar imot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold, og foreta justeringer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje.  
Dørblad tar imot karm/terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold og foreta justering.



## TG 2 Heve og balkongskyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

**Årstall:** 1976

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har brukslitasje med noe oppsprukket trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre jevnlig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Ytterdør første etasje

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør i første etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

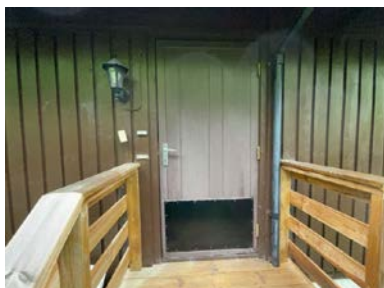
Døren har elde og brukslitasje med etterslep av vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

Det er satt på metallplate i nedkant på dørbblad utvendig. Mulig årsak kan være at døren har skader, og det anbefales nærmere undersøkelser.



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

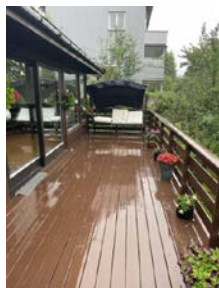
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstillе dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for trapper må rekkverk endres.



## TG 2 GARASJE

Støpt gulv og yttervegger av lettklinkerblokker. Det er gipsplater i himlingen.

Årstall: 1977

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten kan ikke låses, og eier har stengt porten fra innsiden provisorisk.  
Brannklassifisert dør mellom garasjen og boligdelen mangler låsekasse.  
Det er stedvis små sprekkeformasjoner i gulvene.

Garasjen ble benyttet som lagringsplass, så observasjonene er begrenset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser, og utføre nødvendige tiltak slik at garasjeport blir funksjonell.  
Montere låsekasse/eventuelt skifte døren.  
Utføre vedlikehold.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater - underetasje

# Tilstandsrapport

Gulv med tepper, men vindfanget har laminat.  
Vegger med malte plater og tapet.  
Himlinger med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Man må forvente oppussing/utskiftninger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eldre fuktstjolder i himling i boden under kjøkkenet. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i dette området på befaringstidspunktet.

## **TG 2** Overflater - første etasje

Gulv med belegg.  
Vegger med tapetserte plater.  
Himlinger med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden.  
Det observeres synlig nedbøyning av himling i stuen (undergurter).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må forvente behov for oppussing og modernisering for å imøtekomme dagens krav til standard. Den enkelte må vurdere omfang av tiltak.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpte gulv på oppfylte masser.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere å rette opp høydeforskjeller. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **TG 2** Etasjeskille første etasje

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres knirk i deler av gulvene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre knirk.

Vurdere å rette opp høydeforskjeller. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, anboret med en kombinert parafinovn og åpen murt peis av Mexistein.

Merk; Stortinget vedtok forbud mot bruk av fossil fyringsolje i boliger fra 2020.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt fra undersiden trapp.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det observeres litt salt/kalk utslag på muren i boder og garasje.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinerings av fukt i konstruksjonen. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i vegg i hulltakingen på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig, da utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risiko konstruksjon med hensyn til fuktskader..

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **TG 2** Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. I følge kontaktperson skal trappen være over 100 år gammel.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har en eldre standard med brukslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstillere dagens krav må det utføres tiltak.

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dørene har en eldre standard med brukslitasje. Slitte dørhåndtak/låsekasser.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

## Andre innvendige forhold

Ved befaringstidspunktet ble det oppdaget vannlekkasje fra vannledning i første etasje, og fra avløpsrør over gulvet i underetasjen. Ved fuktøk ble det indikert høye fuktverdier i gulvet i hallen og det ene soverommet i underetasjen, og det ble observert lokal fuktskade i himlingen i det ene soverommet i underetasjen.



# Tilstandsrapport

I etterkant av befaringen er årsaken til fuktskaden utbedret. Lokalt fuktskadet himling er utbedret ved at hele himlingen er byttet ut i følge eier. Teppet i underetasjen har ikke blitt skiftet, men eiere har fått utført nye fuktmålinger som viser at tidligere fukt er tørket ut.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og badekar.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Badet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det er sprekker i tapetskjøter, og løs folie på himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

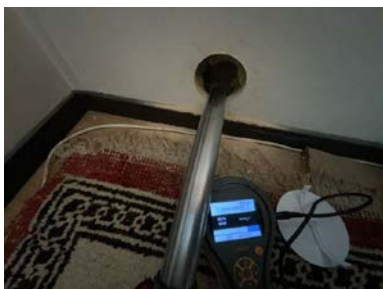


### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i selve hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra stuen, og ikke bak dusj batteriet da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM M/KLOSETT (TIDLIGERE BAD)

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet, og våtromsplater på veggene. I himlingen er det folierte himlingsplater. Vaskerommet inneholder servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Vaskerommet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilfredsstillende hylse/mansjett.

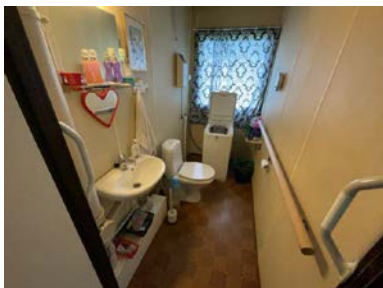
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM M/KLOSETT (TIDLIGERE BAD)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er belegg på gulvet, og våtromstapet på veggene. I himlingen er det himlingsplater. Badet inneholder servant, klosett og dusjhjørne med forheng.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Badet har en eldre standard med brukslitasje fra byggetiden. Det observeres sprekker i tapetskjøter.

# Tilstandsrapport

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

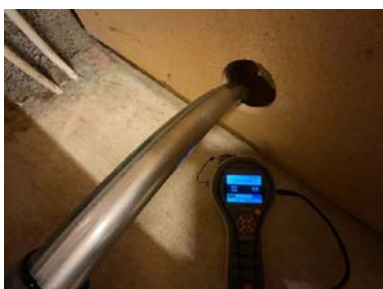
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden.



Det registreres bruk av fuktsperre bak veggplate på badet, noe som kan øke risikoen for maganisering av fukt i veggplate.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i skapet i det ene soverommet i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales at anlegget sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales at anlegget sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Ventilasjon

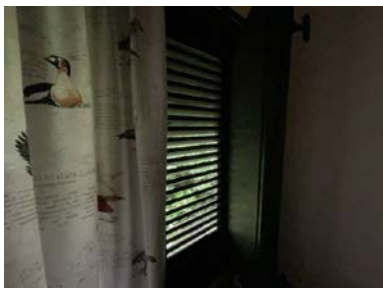
Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte luftvinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er innebygd i kjøkkenebenken, og antas å være på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

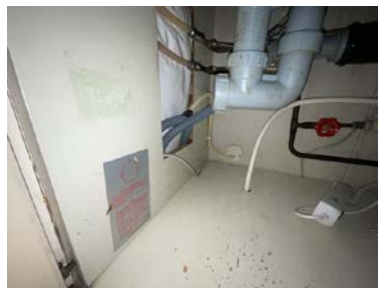
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er skjult, og det anbefales ytterligere undersøkelser.



## Elektrisk oppvarming

Stråleovner på våtrommene. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i underetasjen med skrusikringer.

Sikringsskap i første etasje med strømmåler og diverse kurser med skrusikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1977 Dette er et dødsbo. Utover det vi har oppgitt, kjenner vi ikke til boligens øvrige tilstand.**

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

**Ukjent Så langt vi vet, er elektriske arbeider utført av registrerte elektrofirmaer.**

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

**Ja Vi vet at det er byttet stråleovn på to bad. GP Elektro AS. Ca 2022. Vi vet ikke om det foreligger noen samsvarserklæring.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent Ikke som vi vet om.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

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

**Ja Fastmontert vegglampe luktet brent, har ikke vært i bruk siden**

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i underetasjen.



Sikringsskap i første etasje

## Brantekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1977.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen ligger skjult under terreng, og er derfor ikke inspisert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Såleblokker ligger synlig upusset.

Stedvis små sprekker/riss.

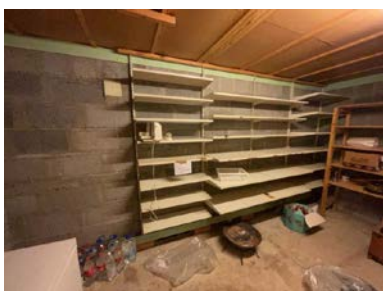
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale tiltak/vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Terrengforhold

Tomten er både skrånende og flatere arrondert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast.

Utvendige vannledninger er antatt av jernrør.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er fra 1977.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Kontaktperson opplyser at det finnes en nedgravd oljetank i terrenget, men at tanken aldri har blitt fylt med olje.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1995

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Eiendomsverdi AS

#### Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv og yttervegger oppført av betong og lettklinkerblokker. Yttertak i trekonstruksjon med valmet røst, tekket med asfalt pappshingel. Adkomst til grasjen er via 2 stk. leddporter i trekonstruksjoner, samt en sidedør.

Vedlikehold ol;

Det observeres litt salt/kalkutslag lokalt nedre del av vegg.

Garasjen er ikke vurdert på tilstandsnivå.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	138			138	22
Underetasje	127			127	
<b>SUM</b>	<b>265</b>				<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>265</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp , Bad , Vaskerom m/klosett (tidligere bad), Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Entré , Gang (tidligere vaskerom)		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Bad , Garasje		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tidligere vaskerom blir i dag benyttet som en gang, og dagens vaskerom har tidligere vært et bad.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	

<b>SUM</b>		<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	199	66
Garasje	0	32

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Dag Syversen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	687		0	1610.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hareveien 25

#### Hjemmelshaver

Syversen Berit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i en villavei på Kjelsås og har en fin beliggenhet med utsikt til Myrerjordet. Det er gangavstand til idrettsanlegg, flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, få minuttersgange til buss- og trikkeholdeplass. Kort avstand til marka og badeplasser på Frysja og Trollvann. Kort vei inn i Maridalen med flotte tur- og treningsmuligheter både sommer og vinter. Barnevennlig boligområde med lite trafikk. Kort vei til skoler og barnehager

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private/felles private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private/felles private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med grøntarealer og gruslagt oppkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YY3592>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1012240015	
<b>Selger 1 navn</b>	
Gry Syversen	
<b>Gateadresse</b>	
Hareveien 25	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0491
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Berit Syversen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Berit Syversen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1012240015

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjøret 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Syversen	fe40330ad37ae60961f8cfbf 3f20b258869f5fab	23.08.2024 02:15:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Hareveien 25

Nabolaget Øvre Grefsen - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

Gulldalen Linje 56	8 min 0.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	9 min 0.7 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.1 km
Storo Linje 4, 5	8 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 7.3 km

## Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Disen skole (1-7 kl.) 516 elever, 33 klasser	21 min 1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	25 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	24 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 4.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	11 min 5.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

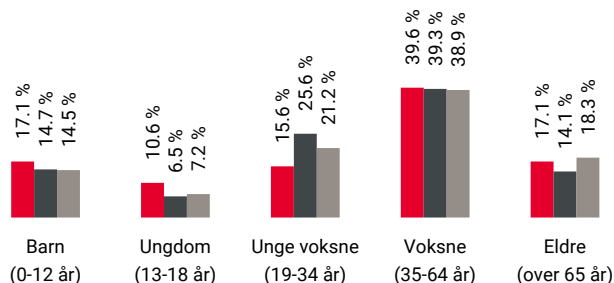
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grefsen	1 231	488
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare


Spar Kjelsås	4 min
Joker Kjelsås Søndagsåpent	9 min 0.7 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

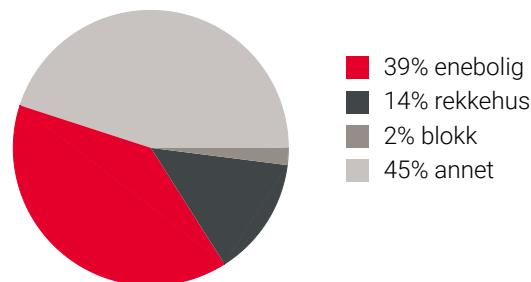
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Gateparkering**  
Lett 88/100

## Sport

-  Myrerfeltet 4 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.3 km
-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 8 min   
Ballspill 0.6 km
-  Stadion Fysio/Treningssenter 20 min 
-  EVO Frysja 25 min 

## Boligmasse






«Rolig strøk nær Marka. Usnobbete. God miks av folk. Hyggelige mennesker. Godt kollektivtilbud. Godt skole- og barnehage tilbud.»

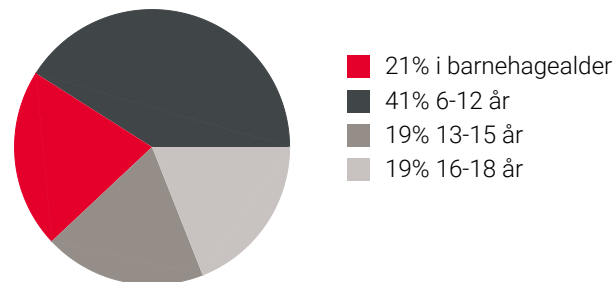
Sitat fra en lokalkjent



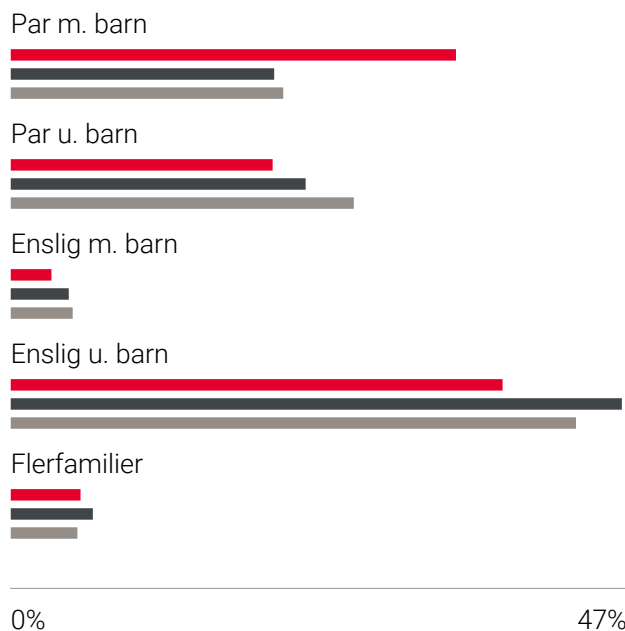
## Varer/Tjenester




-  Storo Storsenter 9 min 
-  Vitusapotek Kjelsås 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

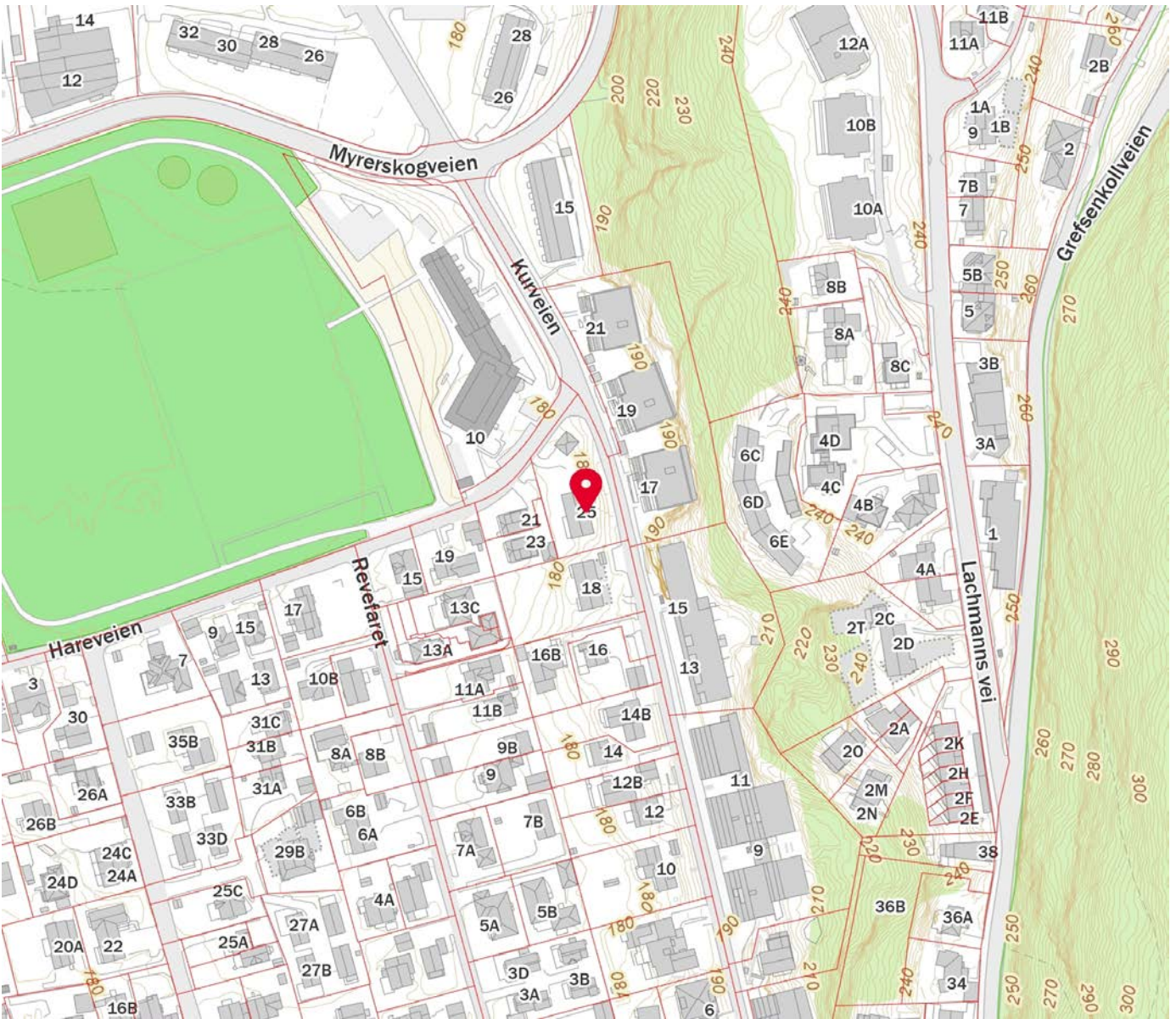
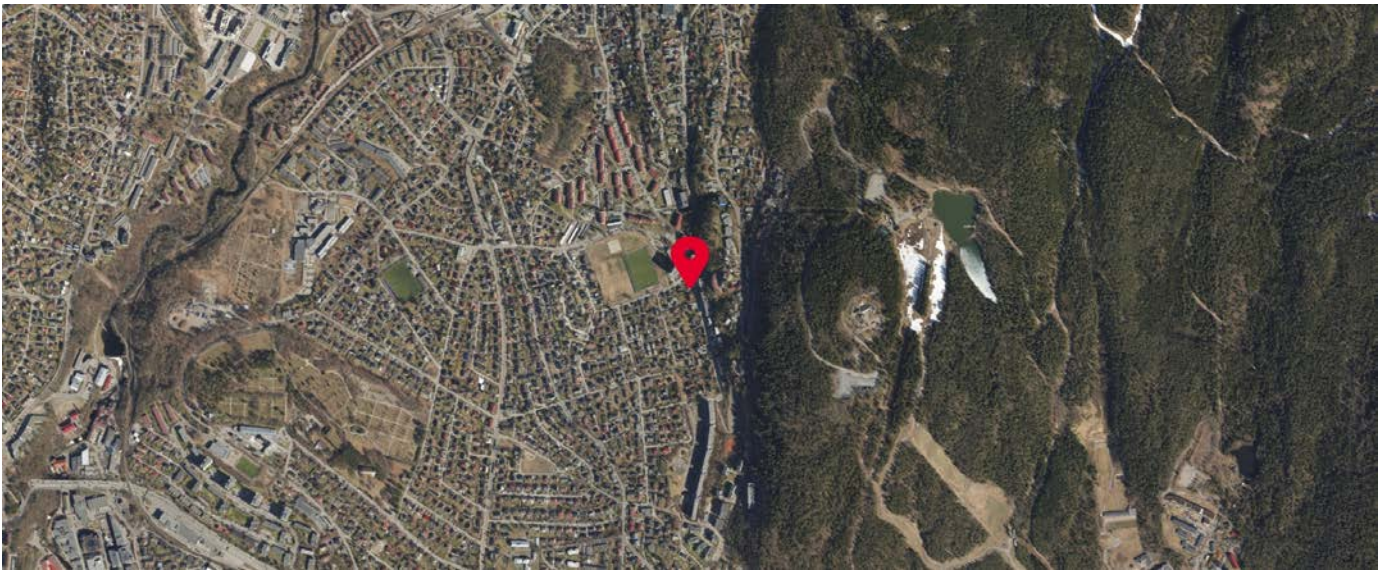


-  Øvre Grefsen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Hareveien 25  
0491 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre