



aktiv.

Johnny Svorkmos vei 170, 0983 OSLO

**Familiebolig over 2 plan med  
fantastisk beliggenhet helt inntil  
marka. Garasje i rekke med lader.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Marianne Lund Østhagen

**Mobil** 934 94 445

**E-post** marianne@aktiv.no

**Aktiv Oslo Nord og Lørenskog**

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 87 816,-  
**Omkostn.:** Kr 9 288,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 797 104,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 442,-  
**Selger:** Emse Thorenfeldt  
John Walstad

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 132/132 kvm  
**Tomtstr.:** 85074 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 78  
**Andelsnr.:** 137  
**Oppdragsnr.:** 1104250022

# Velkommen til Gamle Stovner og Johnny Svorkmos vei 170

Johnny Svorkmos vei 170 er et flott og velholdt rekkehus i et barnevennlig område på Gamle Stovner med umiddelbar nærhet til marka!

Rekkehuset går over to plan med god planløsning og standard. Det tilhører en romslig og solrik hage med rikelig med boltreplass for de minste. Solen kan også nytes på en terrasse ved inngangspartiet. Det tilhører også garasje med elbil-lader og en utvendig bod og dukkestue.

I første etasje er det en innbydende entré med garderobeskap. Etasjen har også en stor stue med peis og utgang til hage, et romslig kjøkken, et praktisk vaskerom med wc og en innredet tv-stue/kontor som også kan brukes som gjesterom. I 2. etasje er det et bad og fire soverom med garderobeskap på tre. Godt med lagringsplass på loft og i boden.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	79
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 132 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 132 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup> Terrasseplattning

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

85074 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt består av inndeling i 6 grupper hvor det er flere lekeplasser, sittebenker, diverse beplantning og grøntarealer.

### Beliggenhet

Vesthellinga borettslag har en fin, solrik og barnevennlig beliggenhet i et veletablert og attraktivt boområde på Gamle Stovner. Det er fin utsikt mot Oslo by fra området som består for det meste av flermannsboliger, villa og småhusbebyggelse. Området ligger inntil marka med flotte tur- og rekreasjonsarealer.

Det er også kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane,

svømmehall, hesteridning, alpinanlegg, golfbane, tennisanlegg og treningssenter.

Lysløypa er en av flere populære turveier, både sommer og vinter. Den leder til Liastua der kan man slappe av med kaffe og vafler, eller kjøre slalåm i det familievennlige alpinanlegget like ved. Det er også gode muligheter for å ake sammen med barna i skråningen ved Liastua.

Stovnertårnet er et utsiktstårn på Fossumberget like ved. Tårnet kalles også Norges lengste tårn, med sin lange gangbane. Perfekt for en liten søndagsaktivitet.

Gangavstand til Stovner senter har alt man trenger og byr bl.a Apotek 1, Ark bokhandel, Bjørklund, Brilleland, Clas Ohlson, Cutters, Deichman bibliotek og spisesteder. Det er heller ikke langt til Grorud senter med ytterligere servicetilbud og fasiliteter. Her har du kort vei til det aller meste du skulle ha behov for i hverdagen.

Stovner bydelsbad har startet og står ferdig 2026. Stovner bad skal ligge i Fossumdumpa, som ligger nært Stovner senter og T-banestasjonen. Stovner bad skal inneholde fem bassenger, varm- og kald kulp, stup og sklie. I tillegg skal badet ha garderober, aktivitetssal, styrketreningsrom, sosialt rom og kafé i tørr og våt sone

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av rekkehus.

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

Nærmeste barnehage ligger i borettslaget (Vesthellinga Barnehage). Det er gåavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til offentlig kommunikasjon med busstopp der linje 64, 65 og 120 går. Det er også gangavstand til Stovner t-banestasjon hvor linje 4 og 5 tar deg raskt og enkelt inn til sentrum.

#### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Utgang fra stue og gang til overbygget terrasseplattning på ca. 13 m<sup>2</sup>. Terrasse med

betongheller på ca. 7 m<sup>2</sup>. Rekkehus med saltak tekket med papp. Yttervegger i betongelement og utfyllende stenderverk rundt vinduer. Utvendig fasade kledd med panel og steinpuss. Etasjeskillere i betong/Lecaplank eller lignende. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Tg3:

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall mot dør. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall på gulv må utbedres. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og avvik vedrørende fall på gulv.

Tg2:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på at dører fra gang til hage bak boligen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjonsevne. Noe råteskade i nedre del av dør.

Terrasse med betongheller på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betongheller i hagen fremstår med noe slitasje.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Det er lagt ny parkett på stue og kjøkken i

2022, da det var vannlekkasje fra vaskerom. Det er nymalte vegger og tak i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe slitasje av parkett, hovedsakelig i 2 etasje. Noe bomlyd under fliser i entre.

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

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Materialtype på synlige deler er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Rørøpplagg i kobber og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget

ser ut til å være fra byggeår. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er under renovering i regi av borettslaget. Vurdering av rør er ut fra nåværende rør i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for gamle avløpsrør er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

Ca 198 liter varmtvannsbereder fra 2006, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra underkant dørterskel.

## 2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Belysning i speil er bare på halve siden.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er avvik:

Vifte på bad bråker og må ha service eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Se vedlagte tilstandsrapport utført av Øyvind Nåmo Rønning datert 27.03.2025 for ytterligere detaljer og informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Firma som gjekk konkurs i 2006.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Komplette oppussing bad i 2006.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: I garasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nye garasjer og nytt tak i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: USBL.

Selgers egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

- Flott familiebolig inntil marka
- Fantastiske uteplasser med terrasse og hage på begge sider
- Pent romslig bad og praktisk vaskerom/toalett
- Garasjeplass med elbil-lader
- Romslig stue med ildsted
- God intern beliggenhet med kort vei til Stovner Senter



- Godt med gjesteparkering
- 4 soverom + kontor/gjesterom/tvstue
- Ny 3-stavs eikeparkett i stue og kjøkken fra 2020
- De fleste vinduer fra 2025

### **Standard**

Rekkehuset går over 2 plan og inneholder:

#### 1.etasje:

##### Entré:

Romslig entré med stor skyvedørsgarderobe og god plass for ytterligere oppbevaring av yttertøy og sko.

##### Stue:

Lys og romslig stue med god plass for sofa, tv-møbler og spisebord. Store vindusflater ut mot hage og terrasse gir godt med naturlig lys.

##### Kjøkken:

Separat kjøkken med god skap- og benkeplass samt plass for spisebord ved vindu som har koselig utsikt mot hagen og marka. Ny 3-stavs eikeparkett av typen eik taranto hvitpigmentert og mattlaker ble lagt i mai 2020 i stue og kjøkken.

##### Vaskerom/bad:

Svært praktisk og romslig vaskerom og toalett. God plass for tørkestativ og opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

##### Tv-stue/kontor:

Praktisk ekstra tv-stue, kontor eller gjesterom.

#### 2.etasje:

##### Bad:

Svært romslig flislagt bad med badekar og dusjkabinett, servant med speilskap og underskap samt toalett.

##### Hovedsoverom:

God plass for dobbeltseng og skyvedørsgarderobe.

##### Soverom nr. 2:

Plass for seng og garderobe. Inngang via praktisk ekstra kontor/garderobe fra gangen.

##### Soverom nr. 3:

Plass for seng og garderobe.

Soverom nr. 4:

Soverom av god størrelse med plass for seng og praktisk kott. Inngang til lagringsloft via nedfellbar trappestige.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

De fleste vinduer skiftet.

El-kontroll.

#### **Modernisert/Påkostet år**

2025

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Vesthellinga borettslag har en avtale med OBOS OpenNet for levering av fiberbasert internett til alle boenheter. Avtalen gir alle beboere en hastighet opp til 1000 Mbit/s kablet fra fibermodemet.

Kostnadene for dette dekkes over husleien og det medfølger også et fibermodem + en trådløs ruter som skal følge boenheten ved salg/overtagelse.

Evt. TV-pakker er valgfritt for hver husstand og det er dermed opp til den enkelte om de ønsker en TV-pakke eller ikke. Det er da hver boenhet / beboer som evt. inngår en avtale med en TV-leverandør og betaler for dette selv. Se mer info: <https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv>

#### **Parkering**

Det medfølger garasje plass i rekke med elektrisk portåpner og lader.

Hver beboer som lader elbil må dekke egne kostnader for strøm og egenandel for drift av løsningen. Betaling skjer via appen SmartCharge fra leverandøren borettslaget har inngått avtale med.

Prisen består av 3 deler (fra og med januar 2025). Kraftpris beregnes basert på kWh-pris borettslaget betaler månedene før bruk

F.eks. vil prisen borettslaget betaler for september benyttes som basis for lading i

november. 8% faktureringsgebyr til ekstern leverandør legges til kWh-prisen. Et fast beløp per måned belastes for drift og forvaltning som utføres av ekstern leverandør Dette er per i dag 69 kroner per måned. Et fast beløp per måned belastes for service av ladeanlegg. Dette er per i dag 55,59 kroner per måned pr aktive boks

Godt med gjesteparkering i hele borettslaget delt inn i flere soner.

### **Solforhold**

Svært gode solforhold med uteplass og hage på begge sider av boligen.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP586824

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Vedovn.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen det siste året.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 463 850

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 855 400

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Garasje, OpenNet fibernett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, renter og avdrag fellesgjeld.

Felleskostnader justeres normalt årlig i forhold til borettslagets faktiske kostnader.

I forbindelse med rør-prosjektet vil felleskostnadene øke med 5-600,- pr mnd når prosjektet er ferdigstilt ifølge styreleder.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 442

**Andel Fellesgjeld**

Kr 87 816

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121274939, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 09.10.2024: 8 822 304

Andel av saldo: 49 955

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.06.2036 )

Lånenummer: 16368649191, DNB Bank ASA - Avløpsfornyng

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 15.11.2024: 6 966 653

Andel av saldo: 37 862

Neste termin/avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2049 )

Borettslaget har fått innvilget lån på inntil 25 millioner, hvorav til nå 7.000.000,- er utbetalt og fordelt på andelen. Dersom/når hele lånet blir utbetalt og fordelt vil dette utgjøre en økning i fellesgjeld for denne andelen på ca. 98.000. Felleskostnadene vil øke med ca. 5-600,- pr. mnd ifølge styreleder.

**Andel fellesformue**

Kr 27 530

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Vesthellinga Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950284897

## Andelsnummer

137

### Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Vesthellinga borettslag. <http://www.vesthellinga.no/>  
Forretningsfører er USBL.

Dugnad påregnes.

Hver boenhet kan, etter søknad, få tillatelse til å ha ett husdyr. Tillatelse må være gitt før dyret anskaffes. På borettslagets område skal hunder føres i bånd.

Hvis forholdene tillater det, disponerer hver andelseier inntil 7 meter ut fra veggen på begge sider av husene. Hagens størrelse er begrenset til maksimum 7 meter fra husets langvegger.

Hvis beboer ønsker varmepumpe, skal det søkes styret før montering. Se info om krav knyttet til dette på [vesthellinga.no](http://vesthellinga.no)

Borettslaget har en ordning med rullering av ordensmann.

Vesthellinga borettslag ble stiftet i 1972 og består av 184 rekkehusleiligheter fordelt på 6 husgrupper:

Gruppe 1 - 24 leiligheter i Fossummerget 5-51

Gruppe 2 - 26 leiligheter i Johnny Svorkmosvei i 2-52

Gruppe 3 - 34 leiligheter i Johnny Svorkmosvei i 54-120

Gruppe 4 - 36 leiligheter i Stovnerlia 31-101

Gruppe 5 - 32 leiligheter i Johnny Svorkmosvei 122-184

Gruppe 6 - 32 leiligheter i Johnny Svorkmosvei 186-248

### Litt historikk:

Borettslaget ble stiftet på konstituerende generalforsamling 15. mai 1971 som medlem av Ungdommens Selvbyggerlag (USBL).

Vesthellinga har i årenes løp gjort flere store investeringer som har økt husenes kvalitet og verdi. Her kan nevnes at de opprinnelige bølgeblikktakene ble fjernet på grunn av kondens og erstattet av vanlige tretak. Rundt år 2000 ble det bygget nye og moderne garasjer. I 2015 ble alle husene malt utvendig. Videre kjøpte vi på 1980-tallet tomten på hele 85.000 kvadratmeter av Oslo kommune.

I 2019 ble det investert i infrastruktur for elbil lading i alle garasjer

Planlagte påkostninger: Rørfornyning avløpsrør. Rørprosjektet omfatter rehabilitering av kloakkrørene (bunnledningene) ut fra den enkelte leilighet, gjennom borettslaget og ut i det kommunale avløpet. Olimb AS er leverandør (totalentreprenør) for rørprosjektet i Vesthellinga Borettslag.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av

beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret ønsker at kjøper går inn på borettslagets hjemmeside: [vesthellinga.no](http://vesthellinga.no) for å få informasjon som vedtekter, husordensregler osv.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter søknad. Det kan gis tillatelse til ett dyr per husstand.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 78 i Oslo kommune. Andelsnr. 137 i Vesthellinga

Borettslag med orgnr. 950284897

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/101/78:

04.09.1945 - Dokumentnr: 5112 - Erklæring/avtale

BEST OM GJERDE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1947 - Dokumentnr: 7784 - Erklæring/avtale

BEST OM VEGRETT

BEST OM KLOAKKLEDNING

BEST OM GJERDE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1961 - Dokumentnr: 1551 - Erklæring/avtale

FORPLIKTELSE VEDR ENDR AV GRENSE

KAN IKKE SLETTES U/SAMT AV OSLO BYPLANKONTOR

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1971 - Dokumentnr: 12112 - Erklæring/avtale

RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1971 - Dokumentnr: 12113 - Erklæring/avtale

RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere



20.08.1971 - Dokumentnr: 14115 - Erklæring/avtale  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG  
KLOAKKVESEN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1971 - Dokumentnr: 14890 - Erklæring/avtale  
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1972 - Dokumentnr: 8780 - Erklæring/avtale  
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1972 - Dokumentnr: 21111 - Erklæring/avtale  
SAMT TIL AT BNR 62 BEBYGGES UNNTIL 1 METER FRA GRENSEN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1972 - Dokumentnr: 21523 - Erklæring/avtale  
RETT TIL Å BENYTTTE TILFLUKTSROM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1973 - Dokumentnr: 16848 - Erklæring/avtale  
RETT FOR DAGHJEM TIL Å BENYTTTE TILFLUKTSROM.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1973 - Dokumentnr: 16849 - Erklæring/avtale  
RETT TIL Å BENYTTTE TILFLUKTSROM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1981 - Dokumentnr: 8588 - Erklæring/avtale  
SAMT TIL AT BNR 87 BEBYGGES INNTIL 2,5 M FRA GRENSEN TIL  
D.E.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Grunnbok kan ses hos megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.03.1985, sportsbod datert 05.05.1980 samt tilbygg datert 15.11.1985. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Tv-stue/kontor i 1.etasje er opprinnelig byggemeldt som boder og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.03.1985.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg med forslag til endret reguleringsplan samt bebyggelsesplan for boligfelt R i Tokerudplanen (S-1352) på gnr. 101 bnr. 4 m.fl.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:

Saksnummer 201404547 - Byggesak: Stovnerlia 95 - Tilbygg bolig. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Saksnummer 202305866 - Byggesak: Stovnerveien 71 - Oppføring av to eneboliger. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 202112016 - Byggesak: Stovnerveien 73 - Oppføring av dobbelgarasje. Status: Mottatt søknad om endring.

Saksnummer 202305095 - Byggesak: Stovnerveien 67 - Oppføring av tremannsbolig og riving av enebolig. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 202115465 - Byggesak: Stovnerveien 70 - Riving av parkbygg og oppføring av et nytt parkbygg. Status: Endret tillatelse gitt.

Pågående plansak:

Saksnummer 202008735 - Regulerings sak: Stovner - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Fossumberget barnehage. Mottatt sak 29.05.2020.

Saksnummer 202102096 - Regulerings sak: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 700 000 (Prisantydning)

---

87 816 (Andel av fellesgjeld)

---

5 787 816 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 288 (Omkostninger totalt)

20 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 797 104 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 808 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 810 804 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 288

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[marianne@aktiv.no](mailto:marianne@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 445

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)

Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

**Salgsoppgavedato**

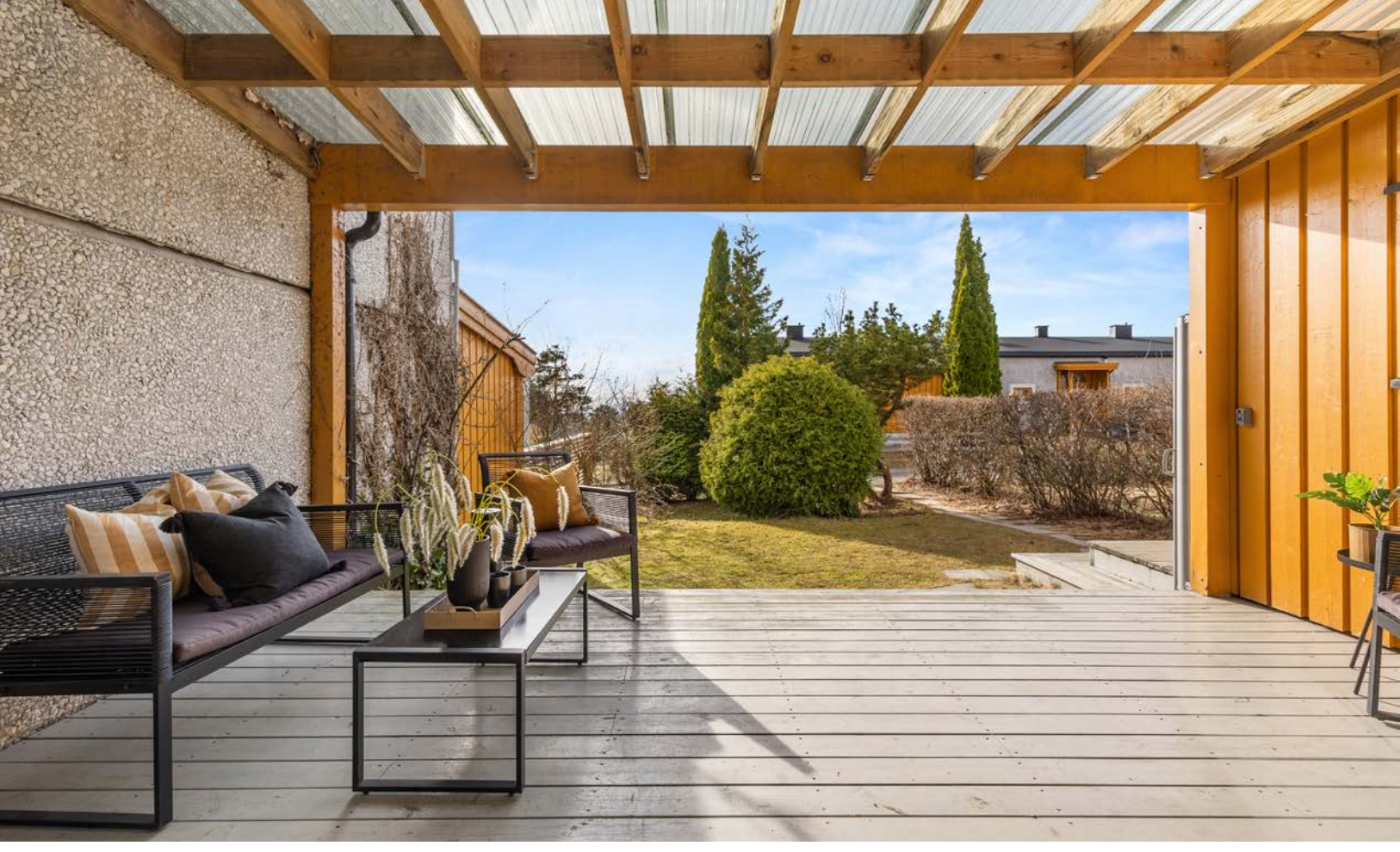
29.03.2025





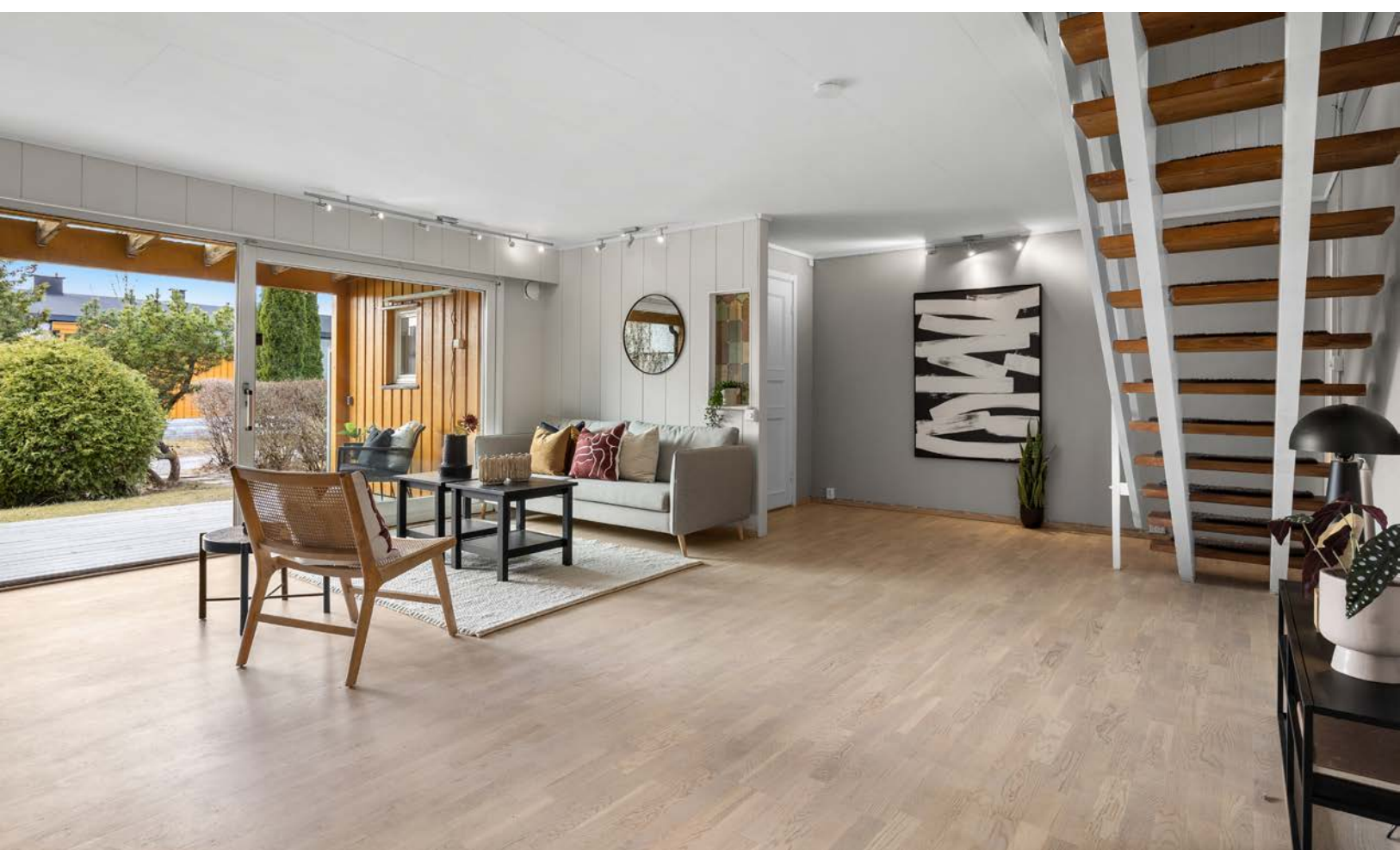






























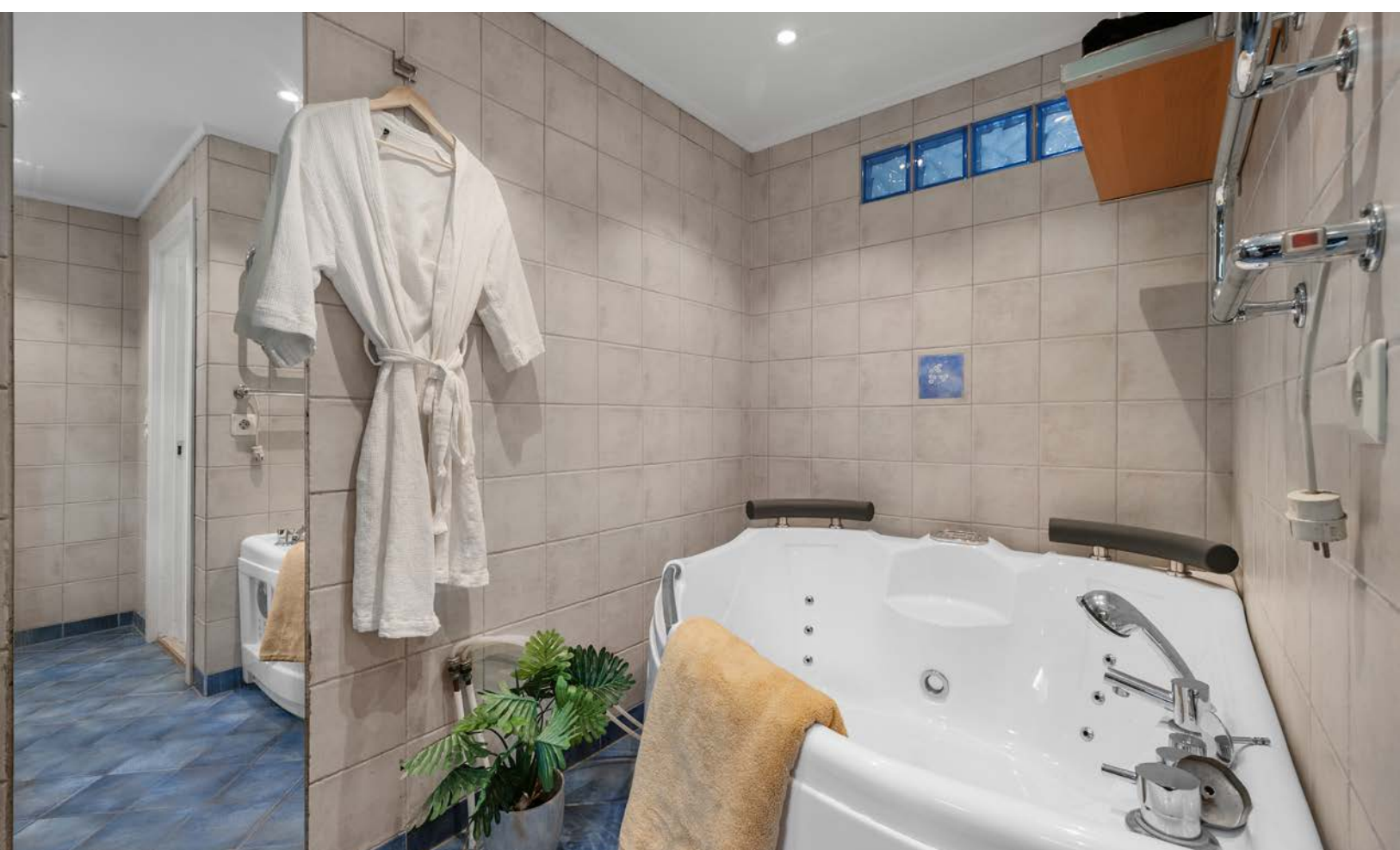






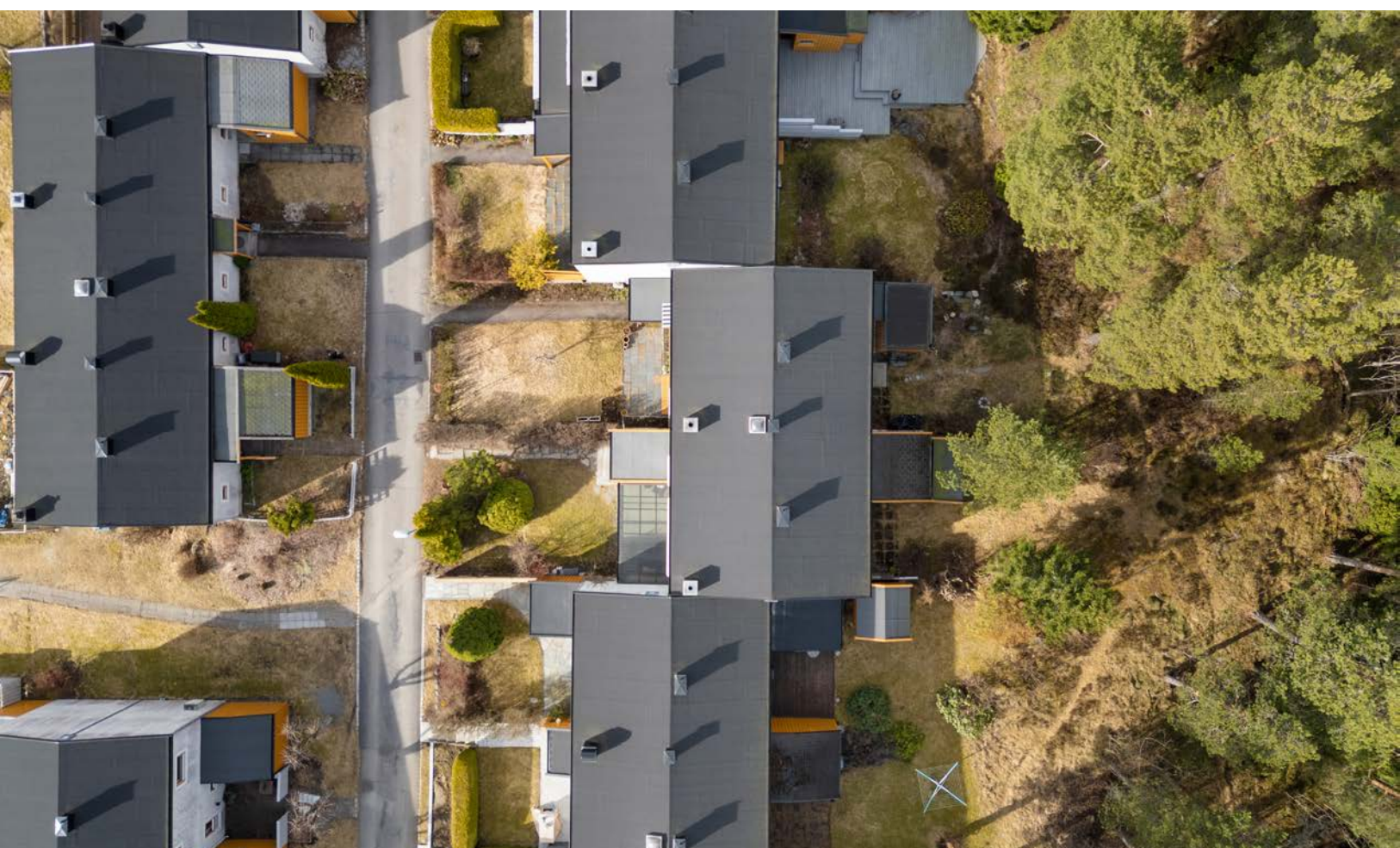


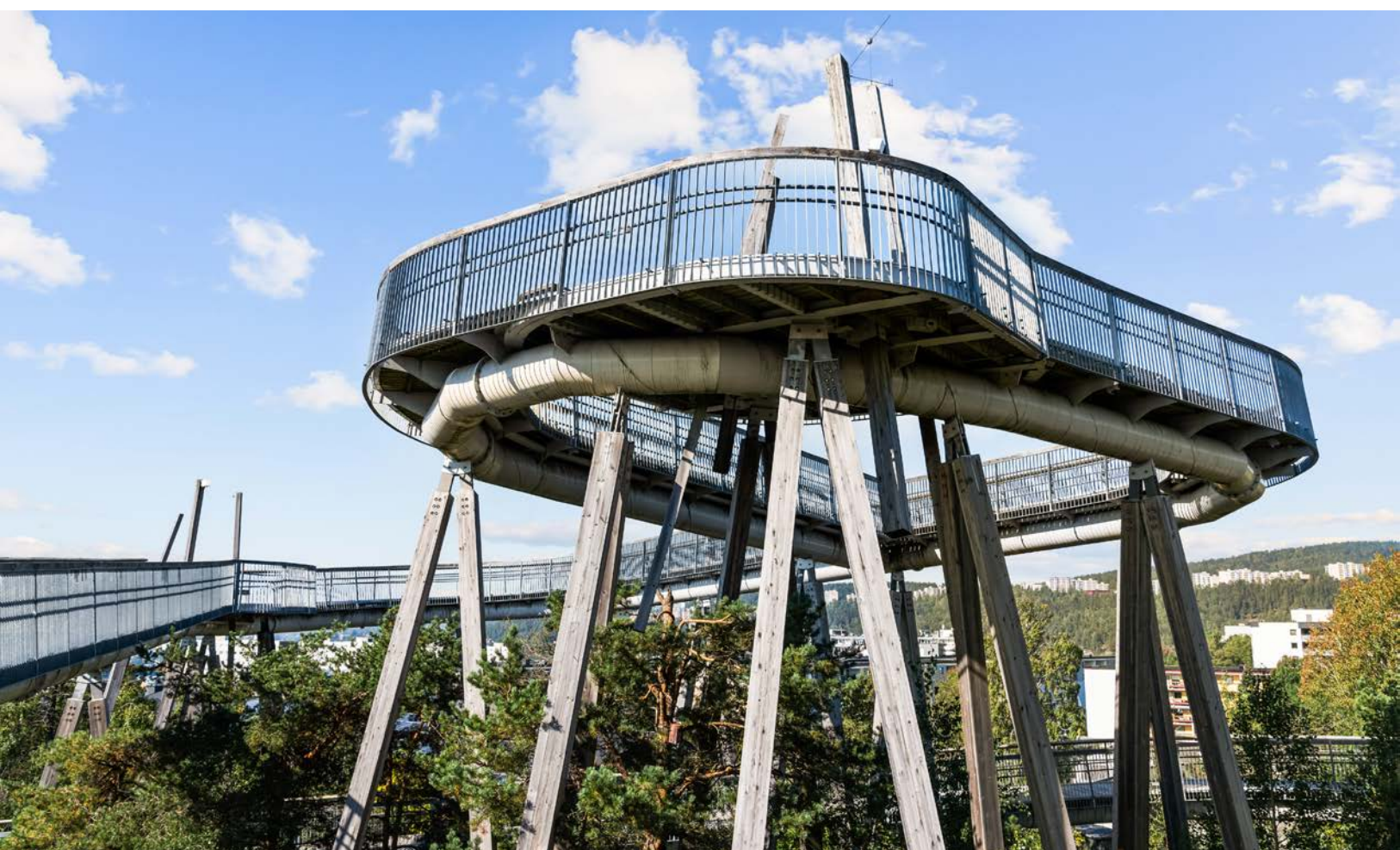
















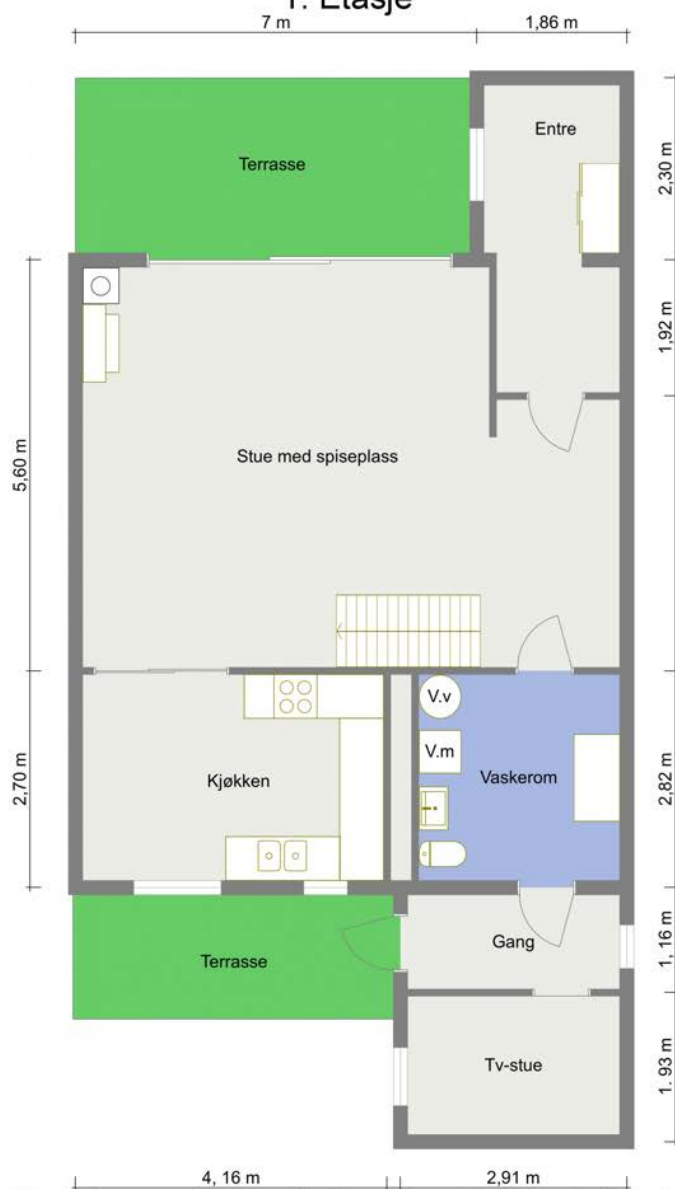
# Vedlegg



TAKST OG RÅDGIVNING AS

Johnny Svorkmos vei 170

1. Etasje



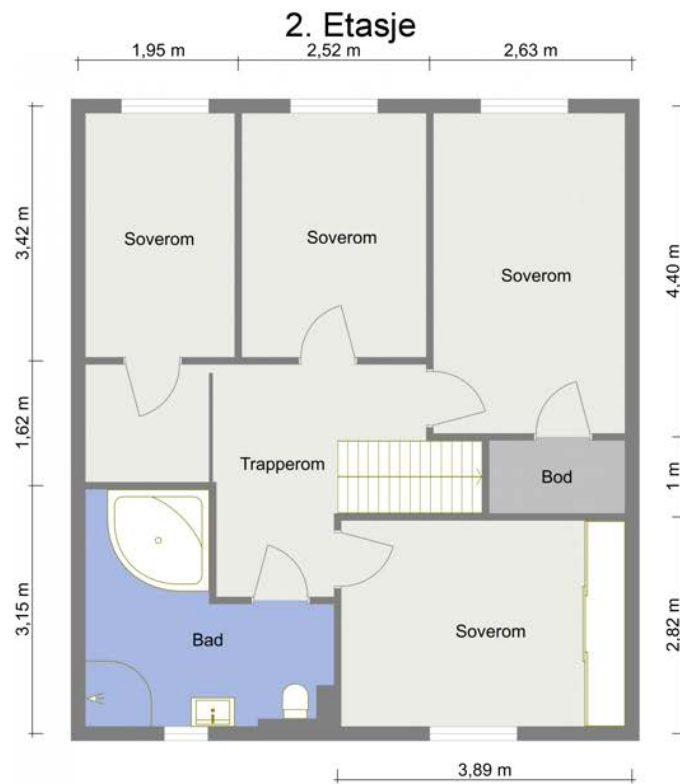
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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



TAKST OG RÅDGIVNING AS

Johnny Svorkmos vei 170



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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


# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Johnny Svorkmos vei 170, 0983 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 101, bnr. 78

 Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 30.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1186

Referansenummer: CL7225

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: John Walstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovligheit (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 fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tilhørende 1 garasje plass med ladestasjon i felles rekkeanlegg på ca 15 m<sup>2</sup>, samt lagringsplass i nettingbod på ca. 3 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, beplantninger, naturtomt og asfalterte internveier. Ellers er det parkering langs vei/gate etter stedets bestemmelser.

Rekkehus er bygget 1973 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte levetidsbetraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Rekkehus - Byggeår: 1973

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Utgang fra stue og gang til overbygget terrasseplattning. Det opplyses om at terrasseplattning og tretrapp utvendig skal males.  
Terrasse med betongheller på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Rekkehus med saltak teknet med papp. Yttervegger i betongelement og utfyllende stenderverk rundt vinduer. Utvendig fasade kledd med panel og steinpuss. Etasjeskillere i betong/Lecaplank eller lignende.  
Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er lagt ny parkett på stue og kjøkken i 2020, da det var vannlekkasje fra vaskerom. Det er nymalte vegger og tak i boligen.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har peis med innsats.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med belegget på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant med underskap. Speil. Belysning. Garderobeskap. Toalett. Opplegg til vaskemaskin.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppusset i 2006, utført av fagfolk, iht. eiers opplysninger.  
Taket er malt. Veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Heldekkende servant med underskap. Speil med belysning. Innmurt speil. Dusjhjørne i herdet glass. Hjørne boblekar. Vegghengt toalett med innebygget sistene.  
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Heltre eik kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Nedfellet induksjonstopp og innebygget stekeovn. Benkebeslag. Opplegg til oppvaskmaskin. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.  
Mekanisk avtrekk fra ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Materialtype på synlige deler er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Ca 198 liter varmtvannsbereder fra 2006, plassert på vaskerom.  
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert på vaskerom.  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

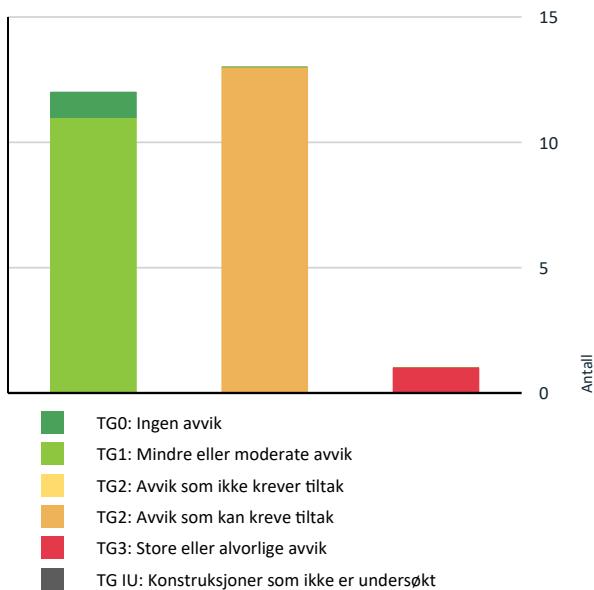
### Rekkehus

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



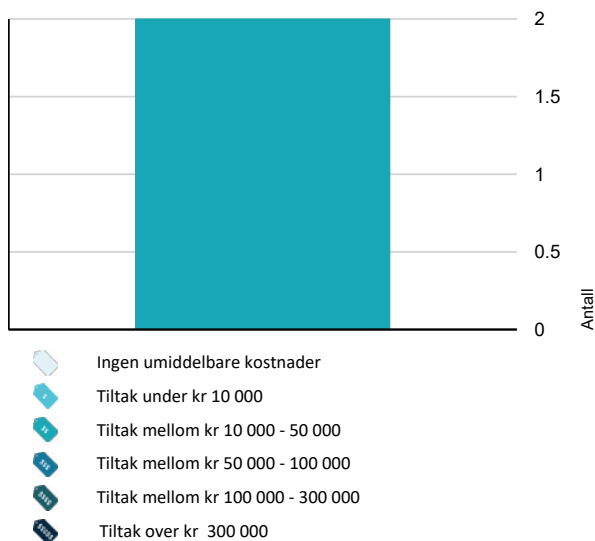
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er oppdatert, da det har gått over ett år siden sist undertegnede var på befaring.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på at dører fra gang til hage bak boligen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjonsevne. Noe råteskade i nedre del av dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og gang til overbygget terrasseplattning. Det opplyses om at terrasseplattning og tretrapp utvendig skal males.

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

Terrasse med betongheller på ca. 7 m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Betongheller i hagen fremstår med noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Rekkehus med saltak tekket med papp. Yttervegger i betongelement og utfyllende stenderverk rundt vinduer. Utvendig fasade kledd med panel og steinpuss. Etasjeskillere i betong/Lecaplast eller lignende. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er lagt ny parkett på stue og kjøkken i 2020, da det var vannlekkasje fra vaskerom. Det er nymalte vegger og tak i boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe slitasje av parkett, hovedsakelig i 2. etasje. Noe bomlyd under fliser i entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har peis med innsats.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger bør begrenses for å unngå fallskader.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med belegg på gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant med underskap. Speil. Belysning. Garderobeskap. Toalett. Opplegg til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

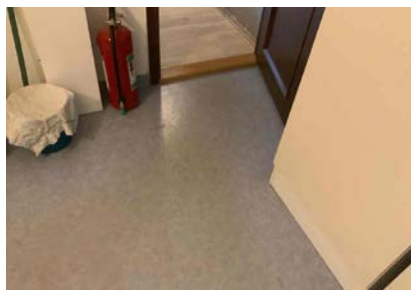
Det er motfall mot dør. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall på gulv må utbedres. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og avvik vedrørende fall på gulv.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppusset i 2006, utført av fagfolk, iht. eiers opplysninger.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Veggene har fliser.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra underkant dørterskel.

**Årstall:** 2006

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2006

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

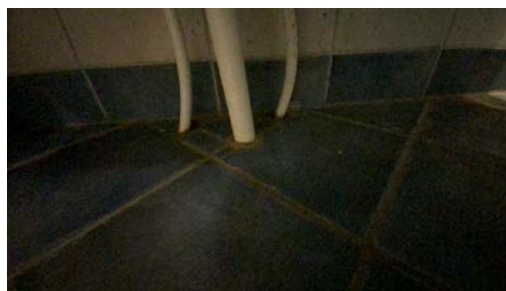
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

# Tilstandsrapport

Jordledning til sluk må festes. Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med underskap. Speil med belysning. Innmurt speil. Dusjhjørne i herdet glass. Hjørne boblekar. Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Årstall: 2006

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist fukt skjolder/svelling i skapinnredning.

Belysning i speil er bare på halve siden.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Vifte på bad bråker og må ha service eller skiftes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Skifte vifte. Manglende tilluft kan føre til økt fuktighet og kondens på overflater. Dette kan igjen føre til vekst av mugg og sopp, som kan skade både helse og bygningsmaterialer.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Heltre eik kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Nedfellel induksjonstopp og innebygget stekeovn. Benkebeslag. Opplegg til oppvaskmaskin. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis noen småhakk.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ikke behov for tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Materialtype på synlige deler er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Rørøpplagg i kobber og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er under renovering i regi av borettslaget. Vurdering av rør er ut fra nåværende rør i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for gamle avløpsrør er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Ca 198 liter varmtvannsbereider fra 2006, plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

## TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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 med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert på vaskerom.

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

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

**Det er oppgradert spottere i tak og noe belysning, samt det elektriske på bad.**

## Inntak og sikringsskap

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

Nei



## TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

Ukjent

### Beskrivelse

Bod med enkelt bindingsverk med tregulv. Utvendig liggende panel. Saltak tekking med papp. Det er ikke etablert vinduer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

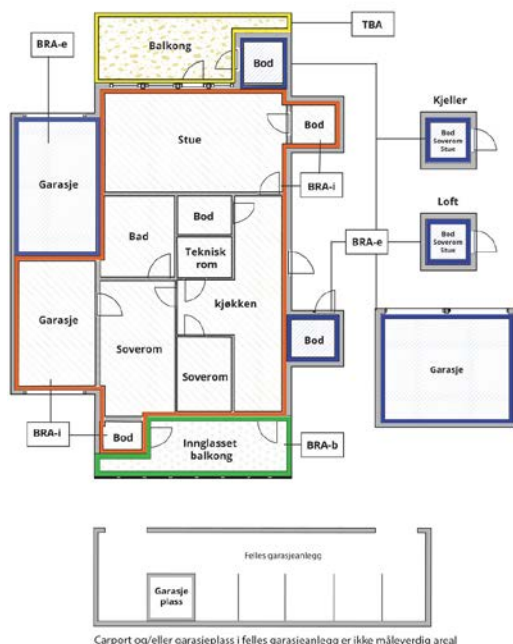
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### 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	73			73	13
2. Etasje	59			59	
<b>SUM</b>	<b>132</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealer i bod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde under 1.90 m.

### 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)
Rekkehus	129	3
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning John Walstad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	78		0	85047.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Johnny Svorkmos vei 170

### Hjemmelshaver

Vesthellinga Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vesthellinga Borettslag	950284897			Thorenfeldt Emse Alexandra, Walstad John

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

137

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> SP586824	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.09.2022	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	
4	30.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsstidspunktet 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/CL7225>

## 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 Lørenskog/Oslo Nord	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1104250022	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
John Walstad	Emse Alexandra Thorenfeldt
<b>Gateadresse</b>	
Johnny Svorkmos vei 170	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0983
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250022

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1104250022

# Nabolagsprofil

Johnny Svorkmos vei 170 - Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 87 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Johnny Svorkmos vei Linje 64, 65, 120	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	16 min 1.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14 km
Oslo Gardermoen	29 min

## Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	22 min 1.7 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 8.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

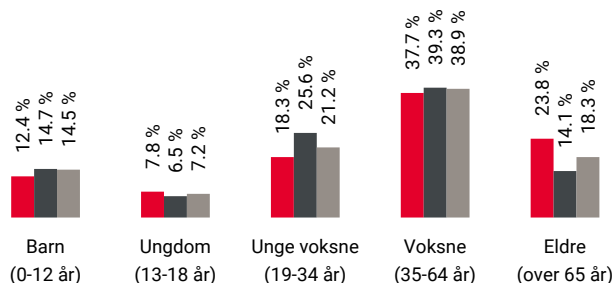
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stovner	1 714	742
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Coop Prix Stovnerveien	10 min
Coop Extra Stovner Post i butikk	15 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



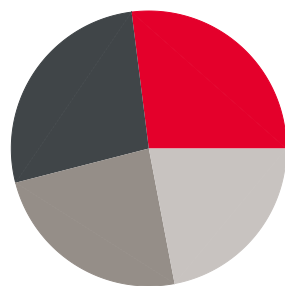
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

	Jonny svorkmos vei balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Stovnerlia balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Stovner Trimsenter	15 min	
	STOLT Rommen	6 min	

## Boligmasse



- 27% enebolig
- 27% rekkehus
- 24% blokk
- 22% annet

«Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Stovner Senter	15 min
	Vitusapotek Stovner	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

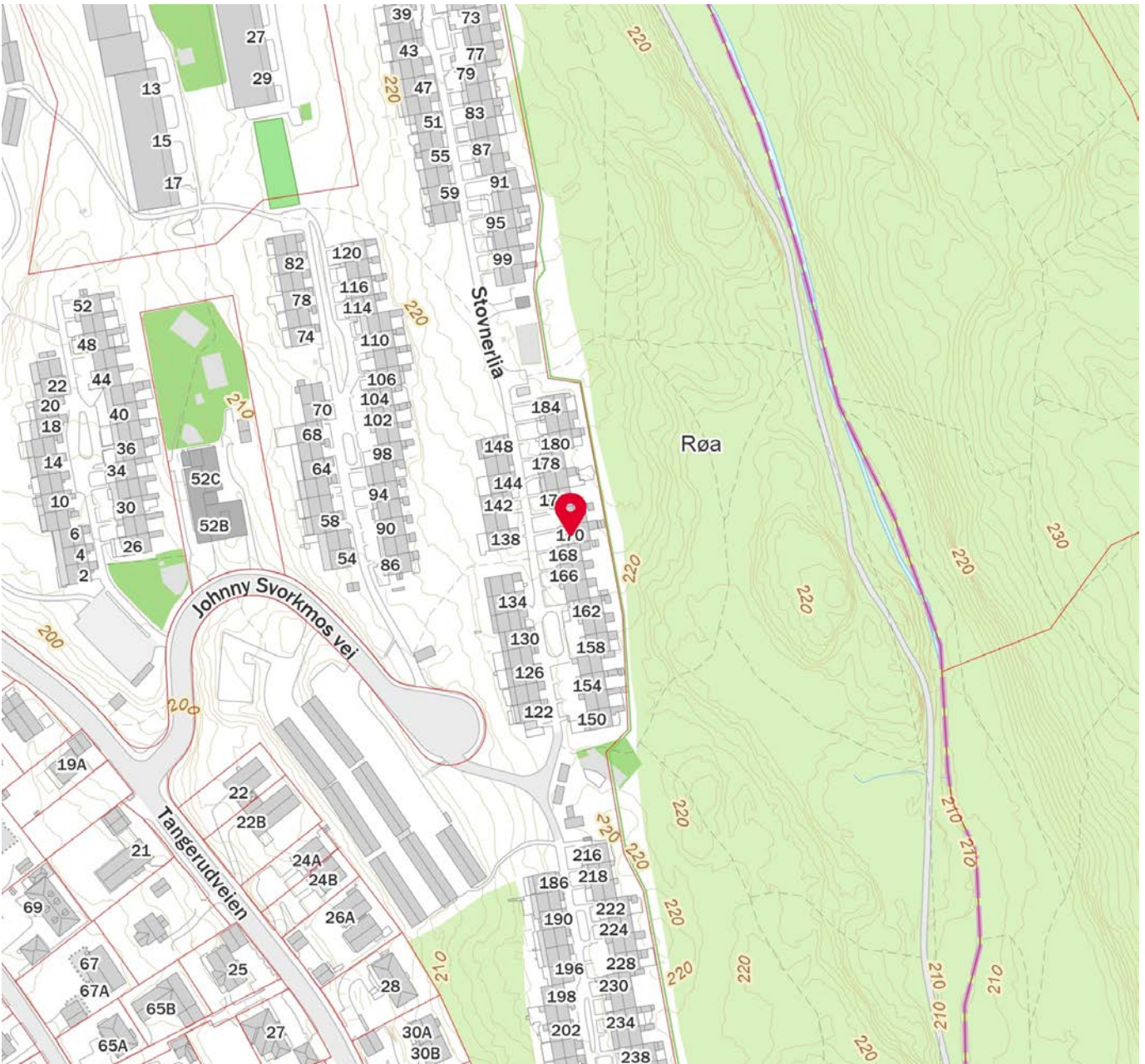
47%


- Øvre Stovner
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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:** Johnny Svorkmos vei 170  
0983 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marianne Lund Østhagen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 94 445  
**E-post:** marianne@aktiv.no

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