

aktiv.



Gamle Bygdevei 217, 1284 OSLO

Sjarmerende enebolig over to plan med garasje, flotte og solrike utearealer samt meget god intern beliggenhet



Eiendomsmegler

Jonas Rajesan

Mobil 413 67 981

E-post jonas.rajesan@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-

Omkostn.: Kr 163 890,-

Total ink omk.: Kr 6 663 890,-

Selger: Laila Bråss

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1990

BRA-i/BRA Total 122/143 kvm

Tomtstr.: 399 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 180, bnr. 434

Oppdragsnr.: 1009260036

Sjarmerende enebolig over to plan med garasje, flotte og solrike utearealer samt meget god intern beliggenhet

Velkommen til Gamle Bygdevei 217! En innholdsrik enebolig over 2 plan med solrike uteplasser. Her får du den tradisjonelle nabolagsfølelsen noen minutter fra bykjernen! Romfordelingen er gjennomtenkt med godt disponerte kvadratmeter som gir store og gode rom for hele familien med bla. 3 soverom, 1 bad, en romslig stue og toalettrom. Boligen har moderiseringsbehov. Her kan du enkelt sette eget preg!

Det medfølger garasje plass og mulighet for parkering på gårds plass.

Nabolag på høydedrag i solrike omgivelser og del av et trygt, rolig og meget veletablert nærmiljø. I tillegg er sjøen, marka, barnehager, matbutikker, samtlige servicefunksjoner og buss/t-bane i nærheten. Her bor du omkranset av frodig beplantning, naturlig vegetasjon og flotte friområder som verdsettes høyt av beboere.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	92
Energiattest	99
Nabolagsprofil	116
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 33 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Toalettrom, vaskerom, vindfang, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 57 kvm 3 soverom, bad, 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

399 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et lite trafikkert og barnevennlig boområde på Mortensrud. Det er høy trivsel blant beboerne med tilhørighet til et velfungerende grendelag, med høy trivselsfaktor i et trygt og stabilt nærmiljø. Nærområdet består i hovedsak av en

sjarmerende trehusbebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det er få minutter til barnehager og skoler i alle trinn. Nærmeste barneskole er Stenbråten skole og barnehagene ligger kun noen hundre meter fra boligen.

Nærområdet kan by på aktiviteter og rekreasjon for store og små gjennom hele året. Like ved har du på vinterstid Leirskallen Alpinanlegg med krokheis (for øyeblikket ikke i drift) og kort avstand til preparerte skiløyper i Østmarka. På sommerhalvåret er det inngangsportal til en rekke sykkelstier og turstier i Østmarka, langs Ljanselva og i nærområdet. Med sin nærhet til Oslofjorden, så har du populære badestrender som Ingierstrand og Hvervenbukta. Som også kan by på flotte turområder lang fjorden og helårsåpen kafé.

For den aktive så finner du treningssenter, en håndball/flerbrukshall og fotballbaner ved Senter Syd, som brukes flittig av Klemetsrud IL med sine mangfold av idrettsgrener. Nordstrand turnhall ligger like over grensen til Nordstrand. Like bortenfor Senter Syd har du et populært Ridesenter som er en seriøs rideskole og arena for ridestevner. Er golf tingen, det få minutter med bil til Grønmo Golfbane med sine 9 hull.

Nærområdet har noe for enhver, og det er likevel få minutter til Oslo sentrum!

Kort vei til Senter Syd / Mortensrud Torg med et godt utvalg av butikker/ service-funksjoner. Dette bidrar til stadig fornyelse av infrastruktur og standardheving i nærområdet. Gåavstand til offentlig kommunikasjon med buss. T-bane og flybuss på Mortensrud. Ca. 15 min. med bil og 24 min. med T-bane til Oslo S.

Reguleringsplan for Mortensrud. Informasjon her:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/mortensrudprosjektet/> Følg link for å lese mer om Mortensrudprosjektet her.

Gjennom bærekraftig byutvikling skal Mortensrudprosjektet bidra til at Mortensrud får bedre levevilkår og et godt oppvekstmiljø. Her kommer ny skole og kulturskole, nye idrettsanlegg, gangstrøk og parker, sykehjem, omsorgsboliger, bibliotek, frivillighetssentral og fritidsklubb. Det er Oslobygg som er byggherre for prosjektet.

Det har blitt opprettet en park i området gjennom bydel Søndre Nordstrand som er kalt "Skilpaddeparken". Parken er et godt samlingspunkt for både store og små. I parken finner du flotte lekeapparater, treningsutstyr, grillplass, ladestasjoner for mobil m.m.

TURMULIGHETER

Boligen ligger med enkel tilgang til Østmarka og Sørmarka. Det er mange forskjellige turmuligheter både til fots, ski og med sykkel. Det er også mange fine fiskevann.

Nøklevann – www.skiforeningen.no/marka/showpoi.cgi?id=268

Østensjøvannet – www.ostensjovannet.no

Mariholtet – mariholtet.no

Østmarkskapellet – www.ostmarkskapellet.no

Skullerudstua – www.skullerudstua.no
Vangen Skistue – www.vangenskistue.no
Sandbakken – www.sandbakken.org
Rustadsaga Sportsstue – home.online.no/~r-sports/

LYSLØYPER

Lysløypa Skulleruddumpa – Skullerud – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=180
Lysløypa Skullerudstua – Grønmo – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=168
Lysløypa Skullerudstua – Øgården – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=159
Lysløypa Sleppa – Mariholtet – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=682
Lysløype og handicapløype ved Haraløkka – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=162
Lysløypa i Grønliåsen – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=175
Lysløypa Fløysbonn – Greverud – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=201
Lysløypa på Bjørndal – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=217
Lysløypa Greverud – Østli skole – Fløysbonn – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=426
Lysløypa på Siggerud – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=202
Lysløypa på golfbanen på Østre Greverud gård – www.skiforeningen.no/marka/showloype.cgi?id=203

Bebyggelsen

Bebyggelsen på Mortensrudgrenda består i hovedsak av eneboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Stenbråten barneskole: www.stenbraten.gs.oslo.no
Lofsrud ungdomskole: www.lofsrud.gs.oslo.no
Jettegryta barnehage: www.barnehager.oslo.kommune.no/jettegryta-barnehage
Stenbråten barnehage: www.barnehager.oslo.kommune.no/steinbraaten-barnehage
Bjørnebo barnehage: www.barnehager.oslo.kommune.no/bjoernebo-barnehage/
Solbakken barnehage: www.solbakkenbarnehage.net

Bygningssakkyndig

Mats Nygård

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. En inspeksjon ville medført arbeid i høyden uten tilfredsstillende sikring, og kan derfor ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for sikker adkomst til taket, og inspeksjonen er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til takflaten, herunder ferdsel på tak eller løft av takstein, er ikke vurdert.

Det anbefales at taket vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig sikringsutstyr dersom det er behov for ytterligere avklaring.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk. Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget. Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjoner.

Lite lagringsloft som har adkomst via luke fra et soverom i 2.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Dører: Entrédør fra byggeårene.

Bod dør fra byggeårene.

–

Terrassegjør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til østvendt markterrasse.

Impregnert terrassegulv.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bemerkes noe slitte terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført detaljerte analyser.

Det ble ved befaringsvisuelt observert skjevheter i etasjeskillere, uten nærmere vurdering.

Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske beregninger utført av byggeteknisk konsulent.

Pipe og ildsted: Frittstående peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann. Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.

Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Fuktsikring og drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaringsvisuell.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.

Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaringsvisuell.

Terrengforhold: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggfliser. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.

Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

GARASJE

Garasje

Støpt dekke.

Vegger og tak i trekonstruksjoner.

Saltak belagt med takstein.

Manuell vippeport.

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens:

Taktekking som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for slitasje og svekket funksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Konsekvens:

Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre oppfukning av grunnmur og terreng rundt bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via tilkobling til overvannssystem eller ved å føre vannet bort fra bygningen til egnet avrenning. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom boligen ikke har kjeller, reduseres risikoen for skader som følge av utilstrekkelig bortledning av vann fra nedløp, sammenlignet med boliger med kjeller.

–

Konsekvens:

Renner, nedløp og beslag med alder over halvparten av forventet levetid har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og rens. Lokal utbedring kan være nødvendig, og utskifting må påregnes på sikt.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledning er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Oppgradering vil være naturlig ved utskifting eller tilleggisolering av boligen.

Boligen fungerer med avviket som er beskrevet.

Konsekvens:

Eldre kledning med begrenset lufting bak kan gi økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Vinduer

Vindusglass fremstod som hele på befaringssdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold,

og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 35 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaringsdag.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Dører

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaringsdag.

Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringsdagspunktet.

Entrédøren og bod dør er over 35 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på

befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav. Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på de underliggende konstruksjonene.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og rommet fungerer som tiltenk, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Underliggende konstruksjoner fra byggeår 1990 har oppnådd høy alder og kan ha redusert levetid sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet. Oppgradering/fornyelse må påregnes på sikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Konsekvens: Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstillende gjeldende krav i TEK.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Konsekvens: Avløpsrør i plast har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelser, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

Tiltak:

Det anbefales å holde anlegget under oppsyn og påregne utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller som del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selv om en bolig ikke har kjeller, er det viktig med drenering rundt huset. Drenering leder vann bort fra fundamentet og hindrer at fukt trenger inn i gulv og vegger. Uten god drenering kan vann samle seg mot ringmur og grunnmur, noe som kan føre til råte, mugg og skader på konstruksjonen over tid. God drenering beskytter dermed både bygningen og inneklimate.

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

Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:

Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble i 1.etasje i stue målt 43 mm gulv avvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

-

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i 1.etasje.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

2.Etasje - Bad - Generell

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca.

20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og dobbel heldekkende servant.

Speil på vegg med lysarmatur over speil.

Gulvmontert toalett.

Badekar.

Dusj med glassbyggestein vegger, sluk i sonen og dusjustyr.

Mekanisk avtrekksventilasjon, testet med papir.

2 stk Aluminium sluk fra byggeår.

Varmekabler i gulv.

35 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.

– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens:

Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige symptomer på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner bør forventes.

1.Etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringsstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Vaskerom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Vaskerom.

Belegg på gulv.

Plast sluk med belegg klemt under klemring.

Glatte, folierte fronter på overskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Tørkeskap.

Kum i rustfritt stål.

Fjernvarme/varmtvannsbereder plassert i rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner.

Lite lagringsloft som har adkomst via luke fra et soverom i 2.etasje.

-

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens:

Stor åpning i opptrinn gir økt risiko for at fot kan gli gjennom eller sette seg fast, noe som kan medføre fall eller skade. Forholdet kan være uheldig for sikker bruk av trappen, særlig for barn.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan åpningene i opptrinn reduseres eller tettes i tråd med gjeldende anbefalinger i TEK.

Lavt rekkverk inv. trapp.

Konsekvens:

Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen. Forholdet er uheldig for sikker bruk, særlig for barn og personer med nedsatt balanse.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes eller tilpasses for å gi bedre fallsikring i tråd med gjeldende

krav i TEK.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1989.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Selvstendig næringsdrivende knyttet til rørlegger firma, 2012;

Elektroinnovasjon, 2016

Beskrivelse: Ny dusj nisje med glassbyggerstein og nytt flisgulv i dusjsone. Lagt av faglært flislegger. Ny dobbel vaskeservant ble satt inn samtidig. Ny termostat på badet, varmekabler. Cirka 4 år siden. Montering av nytt lys over speil, badevask.

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

Ja

Firmanavn: Familiemedlem, 2004

Beskrivelse: Karnappvindu satt inn av tømrer som er et familiemedlem. Noe panel som er skiftet i garasjevegg og husvegg i forbindelse med beise arbeid. Betraktes som generelt vedlikehold.

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

Ja

Firmanavn: Fortum og deres samarbeidspartnere, 2019

Beskrivelse: Det dannes rim som følge av kondens under gitte temperaturer på vinterstid ved inngangsparti mellom bod og hoveddør. Saken har vært gjennomgått og er registrert hos Fortum Varme. En rekke tiltak har vært iverksatt.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Fortums samarbeidspartnere, 2024

Beskrivelse: Ny fyrkjele.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent, 1990

Beskrivelse: Satt inn Jøtul ovn ved innflytting i ny bolig.

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

Ja

Firmanavn: Elektroinnovasjon, 2010

Beskrivelse: Lys og armatur på bad. Ny termostat bad.

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

Ja

Beskrivelse: Det er foretatt måling, i tidsperioden cirka 2010-2015. Noe forhøyer radon i området. Ble anbefalt å sette inn lufting og ventiler som ble gjort.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Vanlig bruksslitasje på noen skapdører.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

1.etasje.

Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken med åpen løsning mot spisestue. Utgang fra spisestue til østvendt markterrasse på ca. 29 m², samt 3,8 foran inngangsdør.

Utv. bod på ca. 4,6 m² ved inngangsdør.

2.etasje.

Gang, bad, bod og 3 soverom.

Lagringsloft plassert over baderom med ankomst fra luke på soverom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Takhøyden ble i soverom (2.etg) målt til ca. 1,37-3,68 m.

Garasje på 16 kvm. Mulighet for parkering på gårdsplass.

Standard

Velkommen til Gamle Bygdevei 217, en meget sjarmerende enebolig med attraktiv beliggenhet på Mortensrud.

Boligen er beliggende i et veletablert boligområde med familievennlig bebyggelse som føyer seg flott inn i de naturskjønne omgivelsene. Fra boligen er det gangavstand til

blant annet flotte turområder, matbutikk, kjøpesenter, skole og barnehager. Gamle Bygdevei 217 byr på garasje og uteplasser med gode solforhold fra morgen til kveld i forkant og bak boligen. Velkommen!

BOLIGEN ROM FOR ROM:

Boligen har asfaltert og stenbelagt adkomst.

Inngangsparti:

Boligen har et svært innbydende inngangsparti med pent opparbeidede grøntarealer og flott beplantning. Den overbygde terrassen på ca. 3,8 m² gir en hyggelig og solrik adkomst til boligen, og skaper et hjemmekoselig førsteinntrykk allerede ved ankomst. Fra inngangspartiet er det også tilgang til praktisk utvendig bod på ca. 4,6 m².

1.etasje:

Vindfang/entré/gang:

Vel innenfor inngangsdøren møtes man av en romslig entré/gang, hvor det er gode muligheter for å etablere praktiske løsninger for lagring av yttertøy og sko. Fra vindfanget er det adkomst til toalett, og videre fra gangen er det tilgang til vaskerom samt adkomst til øvrige rom.

Toalettrom:

Praktisk og funksjonelt toalettrom som egner seg godt ved travle morgener eller når man har besøk. Toalettrommet er innredet med servant med speil på vegg, lysarmatur over speilet, overskap med glatte fronter, gulvmontert toalett samt panelovn montert på vegg.

Vaskerom:

Med praktisk adkomst fra entré/gang finner man boligens vaskerom. Rommet har belegg på gulv samt plastsluk med belegg klemt under klemring. Vaskerommet er innredet med glatte, folierte fronter på overskap, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap og kum i rustfritt stål. Fjernvarme/varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Stue:

Romslig stue med peis og gode muligheter for innredning i flere soner samt alternative møbleringsmuligheter. Her kan man innrede etter eget ønske med TV-krok og ønsket møblement i den ene enden, og eventuelt en hyggelig lesestol foran peisen i den andre - mulighetene er mange. Hele 1. etasje fremstår som en åpen og luftig avdeling som egner seg ypperlig for å invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.

Kjøkken som vender mot spisestue:

Godt vedlikeholdt kjøkken fra Norema i åpen løsning mot spisestue og delvis mot stue. Her er det godt med plass til å ha kaffebord og nyte morgenkaffen med utsikt mot naturen. Kjøkkenet byr på en lys innredning med mye oppbevaringsplass, og har

innredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benkeplate samt lysstoffrør under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Til sammen gir rommet et godt inntrykk og innbyr til smakfull matlaging og hyggelige spisestunder.

Spisestue:

Den åpne løsningen mellom kjøkken og spisestue skaper en sosial og luftig atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Her kan vertskapet enkelt holde kontakt med gjestene samtidig som maten tilberedes, noe som gir en naturlig flyt mellom rommene og en innbydende romfølelse. De åpne flatene slipper også inn godt med lys og bidrar til en moderne og helhetlig atmosfære.

Terrasse og hage:

Fra spisestuen er det direkte utgang til en flott markterrasse på ca. 29 kvm og en pent beplantet, skjermet hage. Terrassen ligger hovedsakelig på østsiden av huset, men strekker seg videre mot sydsiden og gir gode solforhold gjennom dagen. På varme sommerdager ligger alt til rette for å flytte middagen ut, invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster eller bare nyte rolige stunder i solen. Hagen fremstår som et lunt og trivelig uteområde hvor både voksne og barn kan trives og nyte fine dager utendørs.

2. etasje:

3 soverom:

I 2. etasje finner du tre gode soverom av fin størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. Rommene har en fleksibel utforming og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten man ønsker barnerom, kontor eller gjesterom. Soverommet vegg i vegg med badet har i tillegg tilgang til et lite lagringsloft over baderommet – en spennende mulighet for den kreative som ønsker ekstra oppbevaring eller andre smarte løsninger.

Baderom:

Romslig, flislagt baderom av eldre standard. Baderommet er innredet med glatte høyglandsfronter og dobbel heldekkende servant, speil på vegg med lysarmatur over speil, gulvmontert toalett, badekar samt dusj med vegger i glassbyggestein, sluk i sonen og dusjutstyr. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, 2 stk. aluminiumsluk fra byggeår samt varmekabler i gulv.

2 boder:

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter i to romslige boder. Den ene boden er plassert i tilknytning til baderommet mot yttervegg, mens den andre er praktisk plassert i gangen.

Overflater:

Gulv

Flislagt gulv på bad.

Belegg på toalettrom, vaskerom og bod.

3-stavs parkett i stue og kjøkken.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Panel i vindfang.

Strie på alle soverom.

Tapet i stue og kjøkken.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Panel i vindfang.

Malt panel i stue.

Glatte, malte himlingsflater på vaskerom og toalettrom.

Ellers takess.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Takhøyden ble i soverom (2.etg) målt til ca. 1,37-3,68 m.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det medfølger komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og et kjøleskap. Det opplyses at hvitevarene fungerer slik de skal per i dag. Selger er ikke ansvarlig for normal slitasje eller eventuell funksjonssvikt som måtte oppstå frem til overtakelse.

TV/Internett/Bredbånd

Fra 1/3-2023 har Maikollen Huseierforening fornyet avtalen med Telenor for 3 år. Avtalen heter Frihet M og svarer godt på ønskemålene som kom frem ved tidligere undersøkelse blandt beboerne .

Avtalen gir hver enkelt beboer mulighet å velge blandt Telenor sitt TV-kanal og

bredbåndshastighet-tilbud via <https://www.telenor.no/privat/mine-sider/> .

Alle beboere skal ha tilgang til 1 modem og 1 T-We Boks II, disse følger boligen ved salg og skal ikke bekostes av ny eier. Foreningen fakturerer hver enkelt husstand for "standardpakken" på 240 poeng, som pt. er 75 Mbit/s bredbånd(40 poeng) og Basis TV-kanaler (100 poeng) og valgfrie kanaler (100 poeng). Dersom man ikke ønsker å bruke T-We boksen, så kan man konvertere disse 200 poengen til økt internett 300 Mbit/s uten ekstra kostnad.

Ønsker husstanden flere T-We bokser eller TV kanaler kan dette kjøpes som poengpakker direkte fra Telenor, faktura kommer direkte til deg og går helt utenom felles avtalen.

Parkering

Det medfølger garasje og mulighet for parkering på gårds plass.

Gjesteparkering på området.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en årsmiddelverdi på 330 Bq/m³ i stue og 110 Bq/m³ i 2.etasje der soverom er. Målinger ble utført i 2009. Det opplyses at det ble installert lufteluker i alle og to i stuen. det er ikke utført målinger i etterkant. Kjøper oppfordres til å foreta nye målinger og evt sette inn ekstra tiltak som eksempelvis radonvifte skulle fremtidige målinger vise til forhøyede verdier. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming og varmt forbruksvann fra radiator og fjernvarmesystem. elektriske varmekabler på badetrom.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 458 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Avgift/Beløp

Feie- og tilsynsgebyr: 237,00

Renovasjonsgebyr: 8 182,54

Vann- og avløpsgebyr: 13 038,04

Totale avgifter: 21 457,58

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 554 986 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 219 942 for år 2024

Andre utgifter

Ny eier må selv beskafe hus/villa forsikring. Selger har hus/villa forsikring fra IF, type: super toppforsikring. Kostnad per år: 12 986. Ny kjøper må selv beskafe egen avtale.

Det har bebodd 1 person i huset.

Fjernvarmekostnader for selger, Fortum:

April 1 048

Mai 1 570

Juni 614

Juli 308

Aug 286

Sep 397

Okt 1 125

Nov 1 723
Des 2 639
Jan 3 945
Febr 3 740
Mars 2 831

Strømkostnader

Jan 921
Feb 907
Mars 912
April 783
Mai 636
Juni 619
Juli 472
Aug 579
Sept 504
Okt 507
Nov 602
Des 761

Årlig velforeningsavgift

Kr 14 000

Velforening

Pliktig medlemskap i Maikollen huseierforening.

Årskontingent kr 8.300,- pr hus (96)

Telenor kr 5.700,- pr hus (95)

Totalt kr 14.000,- pr hus (kr 13.750,- i 2025)

Styret foreslår følgende innbetalinger:

- Februar: Bredbånd kr: 3.300,- (3.000,- i 2025)
- April: Kontingent del 1 kr:4.150,- (Kr. 4200 i 2025)
- September: TV-avtale kr: 2.400,- (2.350,- i 2025)
- November: Kontingent del 2 kr.4150,- (Kr. 4200 i 2025)

Vi påminner nye eiere om å sende inn melding om eierskifte til styret. Dette skjemaet kan hentes på vår hjemmeside (www.maikollen.net). Det er også viktig at alle økonomiske forpliktelser mot huseierforeningen gjøres opp i forbindelse med skiftet.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 180, bruksnummer 434 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.10.1988 - Dokumentnr: 1988/70513/105 - Erklæring
VEDRØRENDE GNR. 180 BNR. 434 - TIL OG MED BNR. 501.
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Gnr. 180 bnr. 434 - til og med bnr. 501 skal ha gjensidig rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold på hus der husene ligger i nabogrense.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 180 bnr. 434 - til og med bnr. 501 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

09.02.1990 - Dokumentnr: 1990/9623/105 - Skjøte
For overdragelsen gjelder følgende vilkår.

1. Nåværende og fremtidige hjemmelsinnehaverer har rett og plikt til medlemsskap i områdets huseierforening. Huseierforeningen ivaretar fellesinteresser, som vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, veier, ledninger og veilys som ikke overtas av kommunen. Dette gjelder også snøbrøyting av veier som ikke overtas av kommunen. Hjemmelsinnehaver forplikter seg til å bære sin rettmessige del av utgiftene til dette. Fellesarealene vil bli utskilt med egne gårds- og bruksnummer. Fellesarealene er påheftet bruksrett for samtlige eiendommer. Fellesarealene innen felt C, D1, D2 og E vil bli eiet av huseierforeningen.

2. Oslo kommune, Televerket og antenneselskapet har rett til å ha liggende ledninger av en hver art, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av eiendommen samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for etatens regning.

17.10.1988 - Dokumentnr: 70512 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5

30.01.1992 - Dokumentnr: 5618 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for nybygg og større arbeider datert 30.mars 1992. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

- Det foreligger ferdigattest for garasje Gamle Bygdevei 217 + 219 datert 28.05.1990. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

- Boligen avviker fra originale plantegninger ved at det er oppført karnapp i stue etter at ferdigattest ble utstedt i 1992. Det er satt inn vindu i trappegang for lysinnslipp. Dette er ikke omsøkt. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent hos Plan- og bygningsetaten. I 1 etasje har vegg mellom spisestue og kjøkken blitt fjernet. Tidligere var det inngang med dør fra stue til kjøkken. Denne har blitt fjernet og vegg er åpnet opp. Kjøper overtar det fulle ansvar og all risiko knyttet til forholdene, herunder eventuelle pålegg, krav, søknadsprosesser, gebyrer, retting eller andre konsekvenser fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at kjøper har tatt forholdet i betraktning ved avgivelse av bud, og kjøper kan ikke gjøre gjeldende krav mot selger som følge av ovennevnte forhold.

Originale byggetegninger er vedlagt i salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.1992.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Nåværende og fremtidige hjemmelsinnehaverer har rett og plikt til medlemskap i området huseierforening. Huseierforeningen ivaretar fellesinteresser, som vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, veier, ledninger og veilys som ikke overtas av kommunen.

Dette gjelder også snøbrøyting av veier som ikke overtas av kommunen.

Hjemmelsinnehaver forplikter seg til å bære sin rettmessige del av utgiftene til dette.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for bolig

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan og endret reguleringsplan for del av gnr. 180 bnr. 1, 5 m. fl., Felt C, D1, D2 og E, Leirskallen - Klemetsrud (plan-ID S-2821). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig.. 18.09.1986

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. I

kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Ytre by (utviklingsområder).

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H310_2 for steinsprang.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 500 Fotograf (Dag) Premium
- 2 800 Fotograf Drone
- 3 500 Kommunale opplysninger

0 Kveldsfoto (4 200,-) Valgfritt
24 900 Markedspakke: Inkl stor annonse på finn.no, ukens bolig i 7 dager, Aktiv Treff
9 900 Oppgjørshonorar
-2 100 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag (Interiørveileder)
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
18 900 Tilretteleggingsgebyr
20 000 Tilstandsrapport inkl 3D scanning for plantegning med nøyaktige mål
0 Visninger/overtakelse per stk. Inkludert 2 visninger: 3 000,- fra tredje visning.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 137 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jonas Rajesan
Eiendomsmegler
jonas.rajesan@aktiv.no
Tlf: 413 67 981

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Rajesan
Eiendomsmegler
jonas.rajesan@aktiv.no
Tlf: 413 67 981

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

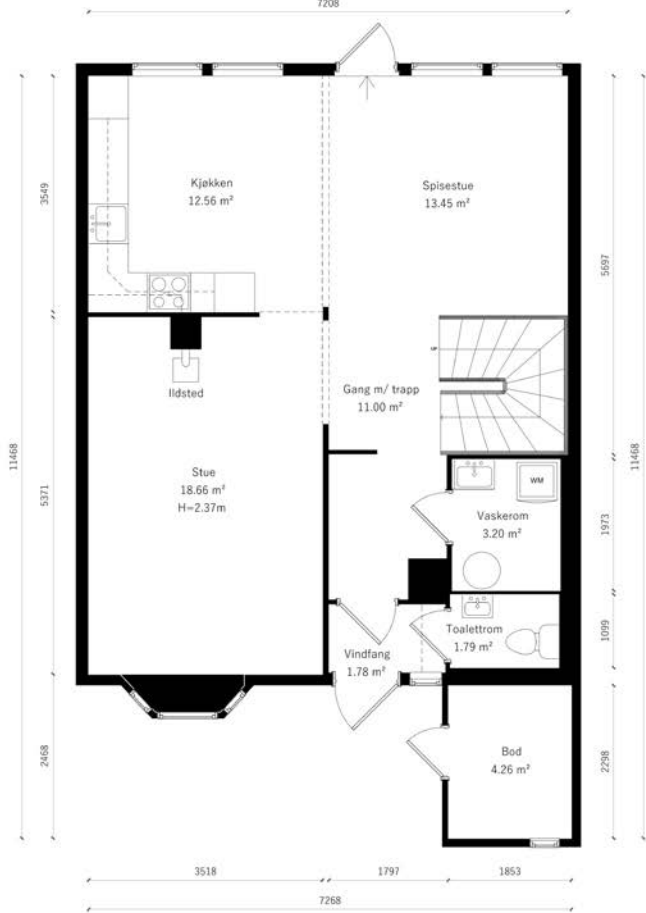
14.05.2026











Gamle Bygdevei 217

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen



















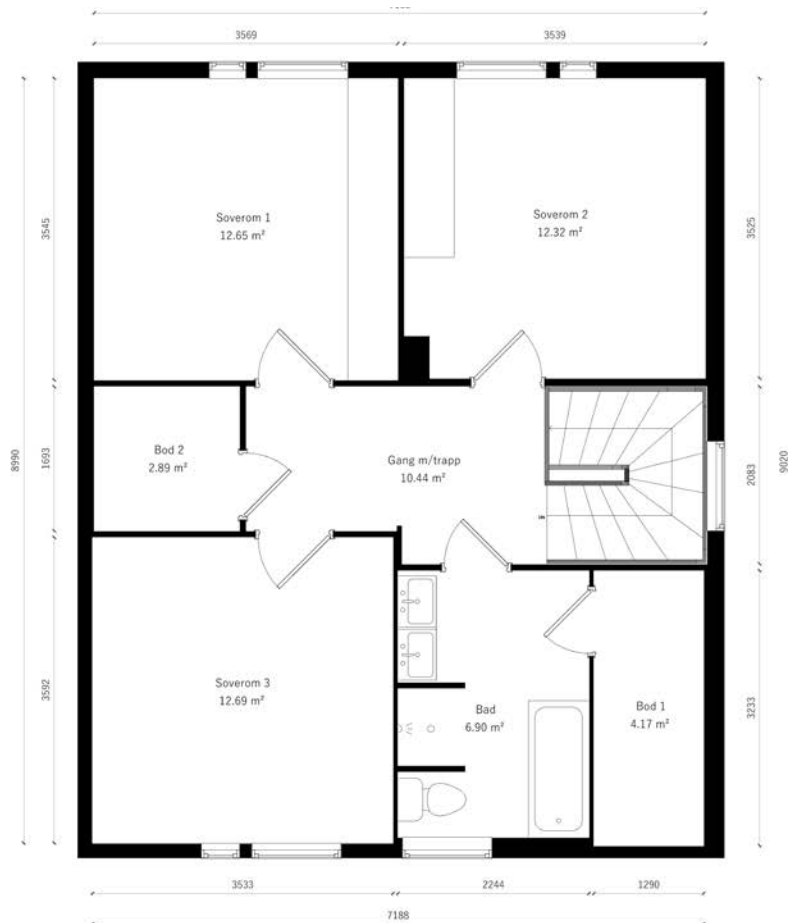












Gamle Bygdevei 217

2.Etasje



Les mer om
arealberegningen



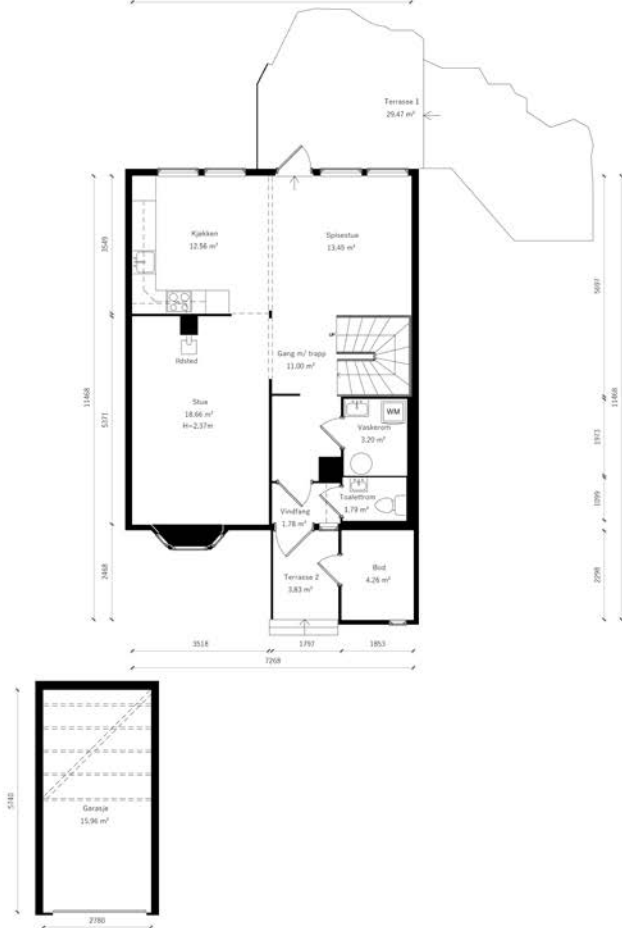












Gamle Bygdevei 217

1.Etasje



Les mer om arealberegningen





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig over 2 plan

 Gamle Bygdevei 217 , 1284 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 180, bnr. 434

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22490-26049

Eiendomsverdi ref nr: PE8975

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Mats Nygård



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Mats Nygård

Uavhengig Takstingeniør

mn@taksator.no

401 62 469

NITO



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med noe moderniserings behov.
Utgang fra stue til østvendt markterrasse.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming og varmt forbruksvann fra radiator og fjernvarme system.

2.etasje.
Flislagt baderom fra byggeår.
Baderomsinnredning med glatte, høygjans fronter og dobbel heldekkende servant.
Speil på vegg med lysarmatur over speil.
Gulvmontert toalett.
Badekar.
Dusj med glassbyggestein vegger, sluk i sonen og dusjuystyr.
Mekanisk avtrekksventilasjon, testet med papir.
2 stk Aluminium sluk fra byggeår.
Varmekabler i gulv.
35 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

1.etasje.
Vaskerom.
Belegg på gulv.
Plast sluk med belegg klemt under klemring.
Glatte, folierte fronter på overskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Tørkeskap.
Kum i rustfritt stål.
Fjernvarme/varmtvannsbereder plassert i rommet.

Toalettrom fra byggeår.
Servant med speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Overskap med glatte fronter.
Gulvmontert toalett.
Panelovn på vegg.
Mekanisk avtrekksventilasjon.

Norema kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte fronter.
Heltre bankeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

En utvendig bod.

Enkel garasje.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet for en mer åpen løsning.

Ferdigattest bolig datert 30.03.1992.

Ferdigattest garasje datert 28.5.1990.

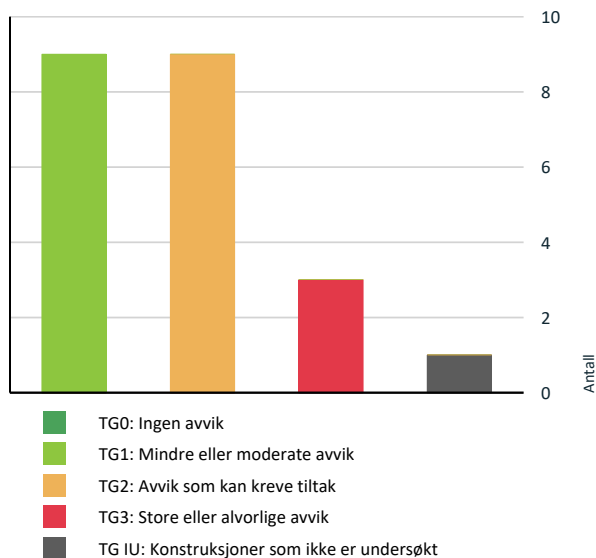
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

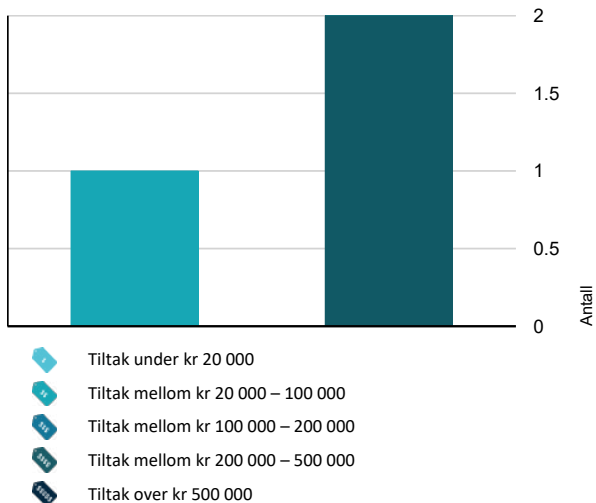
Sammendrag av boligens tilstand

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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringsstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringsstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 2 plan

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst.

En inspeksjon ville medført arbeid i høyden uten tilfredsstillende sikring, og kan derfor ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for sikker adkomst til taket, og inspeksjonen er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til takflaten, herunder ferdsel på tak eller løft av takstein, er ikke vurdert.

Det anbefales at taket vurderes nærmere av kvalifisert fagperson med nødvendig sikringsutstyr dersom det er behov for ytterligere avklaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Taktekking som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for slitasje og svekket funksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens:

Manglende bortledning av vann fra taknedløp kan medføre oppfuktning av grunnmur og terreng rundt bygningen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via tilkobling til overvannssystem eller ved å føre vannet bort fra bygningen til egnet avrenning. Dette vil bidra til å redusere fuktbelastningen på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom boligen ikke har kjeller, reduseres risikoen for skader som følge av utilstrekkelig bortledning av vann fra nedløp, sammenlignet med boliger med kjeller.

–

Konsekvens:

Renner, nedløp og beslag med alder over halvparten av forventet levetid har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og rens. Lokal utbedring kan være nødvendig, og utskifting må påregnes på sikt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperre, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget. Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved utskifting eller tilleggisolering av boligen.
Boligen fungerer med avviket som er beskrevet.

Konsekvens:

Eldre kledning med begrenset lufting bak kan gi økt risiko for fuktoppbygning og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.

Lite lagringsloft som har adkomst via luke fra et soverom i 2.etasje.

–

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 35 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Dører

Beskrivelse

Entrédør fra byggeårene.

Bod dør fra byggeårene.

–

Terrassegdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.

Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren og bod dør er over 35 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til østvendt markterrasse.
Impregneret terrassegulv.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bemerkes noe slitte terrassebord.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra entredør til terreng.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad.
Belegg på toalettrom, vaskerom og bod.
3-stavs parkett i stue og kjøkken.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Panel i vindfang.
Strie på alle soverom.
Tapet i stue og kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Panel i vindfang.
Malt panel i stue.
Glatte, malte himlingsflater på vaskerom og toalettrom.
Ellers takess.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.
Takhøyden ble i soverom (2.etg) målt til ca. 1,37-3,68 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført detaljerte analyser.
Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere, uten nærmere vurdering.
Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statistiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble i 1.etasje i stue målt 43 mm gulv avvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:

Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

–

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i 1.etasje.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med lakkerte inntrinn.
Spilerekker i lakkert trevirke.
Rekkverkshøyde 89 cm
Åpning opptrinn 13 cm.
Håndløper på vegg.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lakkerte, finer innerdører.
Glassdør mellom vindfang og stue.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2 Soverom - Garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret. Badet rommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.

Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og dobbel heldekkende servant.

Speil på vegg med lysarmatur over speil.

Gulvmontert toalett.

Badekar.

Dusj med glassbyggestein vegger, sluk i sonen og dusjuystyr.

Mekanisk avtrekksventilasjon, testet med papir.

2 stk Aluminium sluk fra byggeår.

Varmekabler i gulv.

35 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåsstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåsstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige symptomer på befaringsstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner bør forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod). Veggkonstruksjonen er utført med stålvill, og fuktmåling i konstruksjonen var derfor ikke mulig å gjennomføre. Ved visuell kontroll fremstod forholdet tørt, og det ble ikke registrert lukt som indikerer fukt.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringsstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringsstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Vaskerom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som va

Tilstandsrapport

synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Vaskerom.
Belegg på gulv.
Plast sluk med belegg klemt under klemring.
Glatte, folierte fronter på overskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Tørkeskap.
Kum i rustfritt stål.
Fjernvarme/varmtvannsbereeder plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning med glatte fronter.
Heltre bankeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og et kjøleskap.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser. Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.
Servant med speil på vegg.
Lysarmatur over speil.
Overskap med glatte fronter.
Gulvmontert toalett.
Panelovn på vegg.
Mekanisk avtrekksventilasjon.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på de underliggende konstruksjonene.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og rommet fungerer som tiltenk, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Underliggende konstruksjoner fra byggeår 1990 har oppnådd høy alder og kan ha redusert levetid sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet. Oppgradering/fornyelse må påregnes på sikt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet kobberrør for vannledninger i boligen. Kobberrør er en tradisjonell løsning og var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og tilstand er vurdert ut fra synlige deler og alder.

Stoppekran er lokalisert i luke vegg utenfor vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.

Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringdagen.

Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskiftning til rør som tilfredsstillende gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Avløpsrør i plast har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelser, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

Tiltak:

Det anbefales å holde anlegget under oppsyn og påregne utskiftning ved tegn til funksjonssvikt eller som del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc, vaskerom og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Motorenhet er opplyst byttet i 2024.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen oppvarmes via fjernvarmeanlegg med distribusjon gjennom radiatorer. Anlegget benyttes også til oppvarming av varmt tappevann.

Tilstandsrapport

Nytt i 2024.

Utdrag egenerklæring.

Det dannes rim som følge av kondens under gitte temperaturer på vinterstid ved inngangsparti mellom bod og hoveddør. Cirka 2 til 4 bord opp på veggen, under 0,5 kvadratmeter i omfang. Saken har vært gjennomgått og er registrert hos Fortum Varme. En rekke tiltak har vært iverksatt, og tilfellet er registrert hos Fortum. Historikk kan forevises. Bekostet av Fortum. Skyldes at fjernvarmeanlegget kommer inn i huset her



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i vindfang.
Automatsikringer.
9 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler i skap på yttervegg.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

2023.

Ny termostat bad. Utført av Elektroinnovasjon.

Ca.2016.

Montering av nytt lys over speil på bad. Utført av Elektroinnovasjon.

Generelt om anlegget

2. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er registrert at bak fjernvarme/varmtvannsbereider henger det noen løs ledninger, ender er sikret med boks og teip.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjult

Tilstandsrapport

eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet. Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

Vurdering av avvik:

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

Selv om en bolig ikke har kjeller, er det viktig med drenering rundt huset. Drenering leder vann bort fra fundamentet og hindrer at fukt trenger inn i gulv og vegger. Uten god drenering kan vann samle seg mot ringmur og grunnmur, noe som kan føre til råte, mugg og skader på konstruksjonen over tid. God drenering beskytter dermed både bygningen og innneklimaet.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Nye drenering rundt boligen.

Konsekvens:

Eldre drenering kan ha redusert funksjonsevne, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur, kjeller og fundament. Dette kan medføre sprekker, muggvekst og råteskader over tid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.

Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra vegg. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser. På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene. Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens:

Stor åpning i opptrinn gir økt risiko for at fot kan gli gjennom eller sette seg fast, noe som kan medføre fall eller skade. Forholdet kan være uheldig for sikker bruk av trappen, særlig for barn.

Tiltak:

Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan åpningene i opptrinn reduseres eller tettes i tråd med gjeldende anbefalinger i TEK.

Lavt rekkverk inv. trapp.

Konsekvens:

Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko for fall ved bruk av trappen. Forholdet er uheldig for sikker bruk, særlig for barn og personer med nedsatt balanse.

Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes eller tilpasses for å gi bedre fallsikring i tråd med gjeldende krav i TEK.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

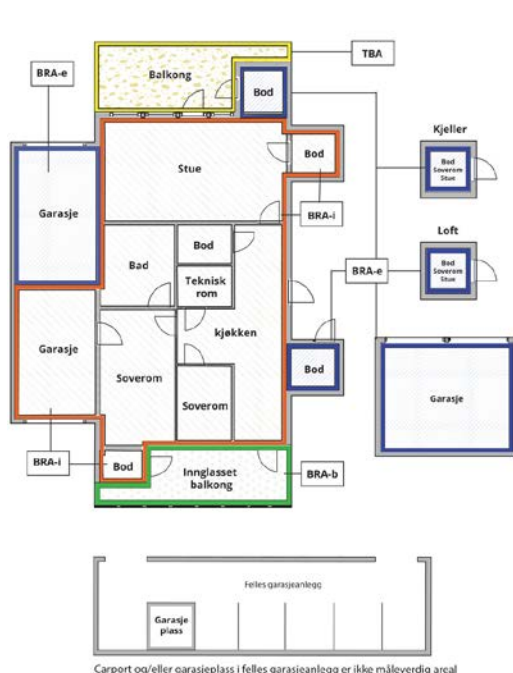
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	57			57	
1.Etasje	65	5		70	33
SUM	122	5			33
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	3 soverom, bad, 2 boder		
1.Etasje	Toalettrom, vaskerom, vindfang, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

2.etasje.

Gang, bad, bod og 3 soverom.

Lagringsloft plassert over baderom med ankomst fra luke på soverom.

1.etasje.

Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken med åpen løsning mot spisestue.

Utgang fra spisestue til østvendt markterrasse på ca. 29 m², samt 3,8 foran inngangsdør.

–

Utv. bod på ca. 4,6 m² ved inngangsdør.

–

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målerregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet for en mer åpen løsning.

Ferdigattest bolig datert 30.03.1992.

Ferdigattest garasje datert 28.5.1990.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024.

Ny fyrkjele (fjernvarme). Utført av Fortums samarbeidspartnere.

2023.

Ny termostat bad. Utført av Elektroinnovasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige målte areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Laila Bråss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	434		0	399 m ²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Eiet

Adresse

Gamle Bygdevei 217

Hjemmelshaver

Bråss Laila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Gamle Bygdevei 217, 1284 Oslo, og ligger i et etablert boligområde på Mortensrud / Søndre Nordstrand, vest for hovedaksene i bydelen. Området fremstår som rolig og boligpreget, med god adkomst og nærhet til lokale servicetilbud samt kollektivtransport.

Langs Gamle Bygdevei finnes flere boligsameier og borettslag, og det er gangavstand til både t-bane og bussforbindelser, noe som gir gode transportmuligheter.

Nærområdet har gode grøntområder og turmuligheter, som gir rikelig med rekreasjons- og fritidstilbud. Dette, sammen med et trygt og etablert bomiljø, gjør området godt egnet for barnefamilier.

Beliggenheten gir dessuten kort reisetid til Oslo sentrum via kollektivtransport, samtidig som man får et mer tilbaketrukket og rolig bomiljø enn i de mest sentrale bydelene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitærløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 399 m² i følge Arealbekreftelse fra Oslo Kommune. Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr. 21 457,58,-.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra Oslo kommune (Kemnerkontoret), og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje

Støpt dekke.

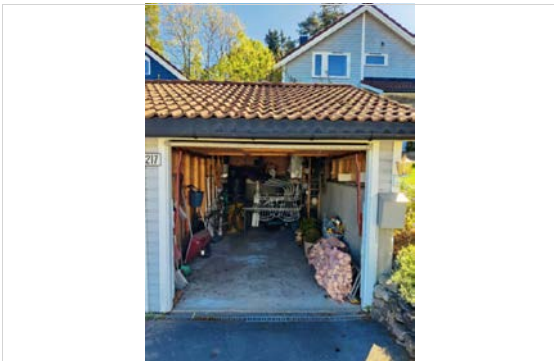
Vegger og tak i trekonstruksjoner.

Saltak belagt med takstein.

Manuell vippeport.

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Laila Bråss

Boligen

Gamle Bygdevei 217

1284 Oslo

0301-180/434/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1989
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Ukjent, selvsetndig næringsdrivende knyttet til rørlegger firma.

Beskrivelse av arbeidet: Ny dusj nisje med glassbyggerstein. Flisgulv i dusj sone. Lagt av faglært flislegger. Ny dobbel vaskeservant ble satt inn samtidig. Ny termostat på badet, varmekabler. Cirka 4 år siden.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Elektroinnovasjon

Beskrivelse av arbeidet: Cirka 2016. Montering av nytt lys over speil, badevask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Ikke notert

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert når det ble endret. Karnappvindu satt inn av tømmer som er et familiemedlem. Forøvrige utbedringer: Noe panel som er skiftet i garasjevegg og husvegg i forbindelse med beise arbeid. Betraktes som generelt vedlikehold. Ingen behov for større utskiftninger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fjernvarme Oslo. Det dannes rim som følge av kondens under gitte temperaturer på vinterstid ved inngangsparti mellom bod og hoveddør. Cirka 2 til 4 bord opp på veggen, under 0,5 kvadratmeter i omfang. Saken har vært gjennomgått og er registrert hos Fortum Varme. En rekke tiltak har vært iverksatt, og tilfellet er registrert hos Fortum. Historikk kan forevises. Bekostet av Fortum. Skyldes at fjernvarmeanlegget kommer inn i huset her. Forholdet har ikke ført til råte, mugg eller skade som har ført til behov for skifte av panel.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Fortum og deres samarbeidspartnere.sparnere

Beskrivelse av arbeidet: Er blitt utført ved ulike anledninger. Se over, gjort ved flere anledninger over tid.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fortums samarbeidspartnere

Beskrivelse av arbeidet: Ny fyrkjele.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn Jøtul ovn ved innflytting i ny bolig.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Elektroinnovasjon

Beskrivelse av arbeidet: Antar 2010, men usikkert når. Lys og armatur på bad. Ny termostat bad, 2023

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er foretatt måling, i tidsperioden cirka 2010–2015. Noe forhøyer radon i området. Ble anbefalt å sette inn lufting og ventiler som ble gjort. Rapport er dessverre ikke funnet p.t.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Vanlig bruksslitasje på noen skapdører.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

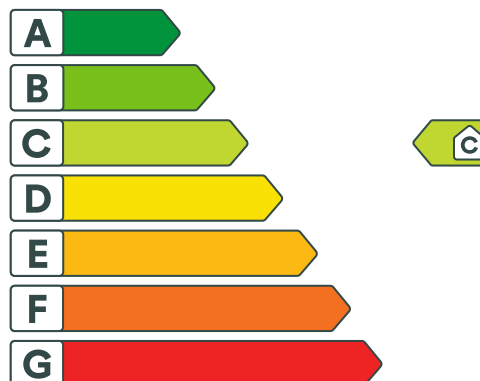
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Gamle Bygdevei 217, 1284 OSLO	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295851
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81067686
Gårdsnummer 180	Bruksnummer 434
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
127,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
127,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 409 kWh



Gamle Bygdevei 217, 1284 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gamle Bygdevei 217, 1284 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

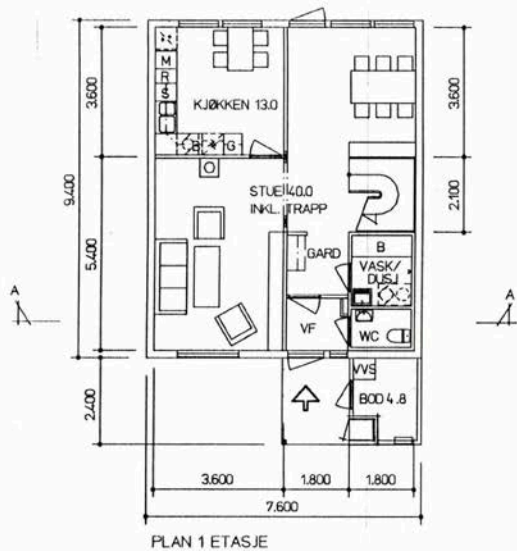


Spørsmål om energiattesten

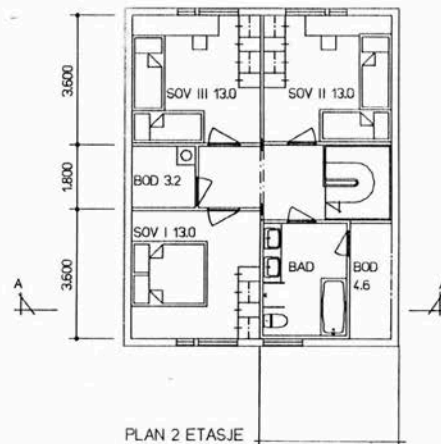
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

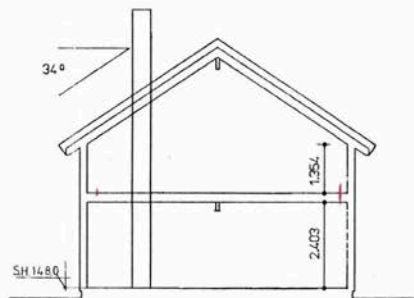
<https://www.enova.no>



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE

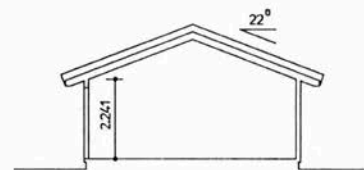
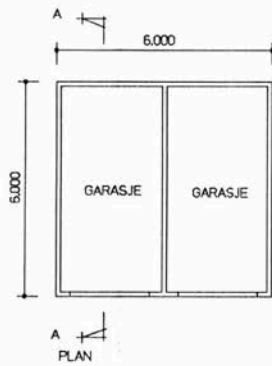


SNITT A-A

LERSKALLEN
HUSTYPE A2 . PLANER OG SNITT

HUSNR. 1

BTA: 14B	Mål: 1:100	
BRA: 134	Dato: 04.08.86	
Sign: S P		Prosjekt nr.: 1395
		Tegn nr.: 1101



SNITT A-A

LERSKALLEN
 DOBBELGARASJE. PLANER OG SNITT HUS NR. 1/2, 5/6, 37/38, 51/52.

Mål : 1:100

Dato: 10/1686

Sign: BNO


 2391_Moelv FELTUTBYGGING 065_68000

Prosjekt nr.: 1395

Tegn nr.: 029

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/434	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 21 457,58
Eiendomsadresse:	Gamle Bygdevei 217 1284 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bråss Laila Gamle Bygdevei 217 1284 OSLO		
Eiernavn:	Bråss Laila	Totalt	NOK 21 457,58

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	5 358,79	0,00	26040000051645015	12012276	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			5 358,79					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	13 038,04
Totale avgifter	21 457,58

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted 180/0434 Lerskallen, Hus 1 Jnr. 86/5981-S
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Enebolig
Byggherre Kjell Bråss
Gamle Bygdevei 217 1284 Oslo
Byggemelder AS Moelven Brug
2391 Moelv
Ansvarshavende Trond Hansen
C/O Moelven Bygg A/S Dag Hammarskjøldsvei 49 0585
Oslo

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst , den 30. mars 1992

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

Arbeidets art

Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gamle Bygdevei 217 + 219 (Lerskallen)	Gnr.180, bnr. 434+435	87/792

Byggherre

Moelven Bygg Gruppen A/S, Oslo
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

Ansvarshavende

Trond J. Hansen
c/o Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

AS/tfn

Dato 28.5.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Budsjett 2026 Maikollen HF (besluttet årsmøte)

Inntekter

Konto	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
3200 Medlemskontingent 1)	806 400	806 400	796 800
3210 Telenor Bredbånd og TV 2)	508 250	507 762	541 500
3250 Egeninnsats dugnad		-31 750	-32 000
3450 Refusjon moms	5 960	14 430	0
3910 Purregebyr		2 310	0
3960 Postkasser egenandel			37 400
3970 Fra Norsk Tipping	8 000	7 750	2 500
3980 Gebyr eiendomsoverdragelse kr.250		500	750
8040 Renteinntekter	5 000	9 407	11 000
Sum inntekter	1 333 610	1 316 809	1 357 950

Kostnader

Konto	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
4210 Telenor Bredbånd 2)	514 710	509 492	541 352
5500 Honorarer styre/rodeledere	58 000	58 000	58 000
6020 Postkasser/anskaffelser 3)	5 000	15 769	25 000
6040 Dugnad	90 000	86 427	90 000
6060 Arrangement	2 500	1 988	2 000
6310 Fast avtale SUMO	75 000	72 503	76 000
6311 Vedlikehold annet SUMO	110 000	81 031	95 000
6312 Vedlikehold ekstraordinært/fond 4)	450 000	263 290	436 000
6340 Lys og varme	12 000	9 614	12 000
6350 Div utgifter		-2 280	
6800 Kontorrekvisita	2 000	1 688	2 000
6810 IT/Admin	5 000	6 192	9 000
7779 Gebyr betalingsformidling		1 915	2 000
7790 Gaver/sosiale tiltak	3 000	3 436	3 500
Sum kostnader	1 327 210	1 109 063	1 351 852

Årsresultat

Konto	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Årets resultat	6 400	207 746	6 098

Noter til budsjettet

Ref. sak 1 på årsmøte-Besluttet å beholde kontingent som i 2025, for å øke vedlikeholdsfondet til 2023/24 nivå
Fordeles på kontingent i april og november

- 1) Årskontingent kr 8.300,- pr hus (96)
Telenor kr 5.700,- pr hus (95)
Totalt kr 14.000,- pr hus (kr 13.750,- i 2025)

Styret foreslår følgende innbetalinger:

- Februar: Bredbånd kr: 3.300,- (3.000,- i 2025)
- April: Kontingent del 1 kr:4.150,- (Kr. 4200 i 2025)
- September: TV-avtale kr: 2.400,- (2.350,- i 2025)
- November: Kontingent del 2 kr.4150,- (Kr. 4200 i 2025)

- 2) Telenoravtale (inntekter-kostnader+/- 0) Økning fra mars, kr.40 pr husstand pr mnd

- 3) Postkasser i rode 1 (17 stk)

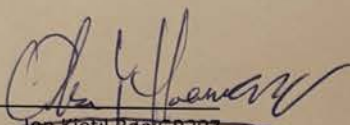
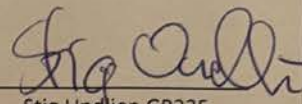
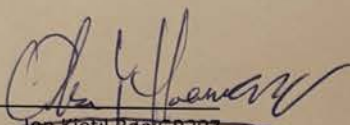
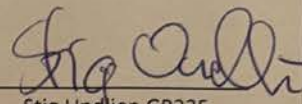
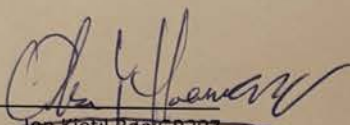
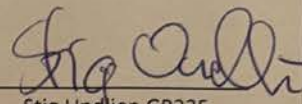
- 4) Overføring fond, vil totalt være ca 953.000 ved årsslutt, forutsatt ingen andre uforutsette utgifter

Forening	Maikollen Huseierforening		
Møtetype	Årsmøte		
Sted/dato	Stensbråten skole 10.2.2026	Ref	GB255

Deltakere:	Adresse:	antall
Deltagere (husnummer i Gamle Bygdevei):	229, 242, 173, 230, 263 221, 235, 236, 256, 207, 177 185, 169, 260, 248b, 215, 214 258, 201, 251.	22
Fullmakter	232, 214*.	

nr	Sak
1	Info: Årsmøtet ble ledet av styreleder Helge Simonsen.
2	Godkjenning av innkalling og dagsorden: Vedtak: Godkjent.
3	Valg av referent: Johan Hatle fra GB 255 ble valgt som referent.
4	Undertegne referat årsmøte: Olav Hermansen 185 og Stig Undlien GB235 Ble valgt til å undertegne årsmøte
5	Årsberetning Styreleder redegjorde for styrets arbeid og saker for året 2025. beretning kan ses på Maikollen sin hjemmeside. Vedtak: Årsberetning ble godkjent.
6	Årsregnskapet Regnskapsfører orienterte om regnskapet for 2025. Inntekter var på 1 316 809,- Utgifter var på 1 109 062,- Overskudd på 207 746.- Detaljert rapport kan ses på Maikollen sin hjemmeside. Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.
7	Styrehonorar

	<p>Det ble vedtatt å holde styrehonorarene uendret for 2026.</p> <p>Styreleder Kr. 10 000,- Styremedlem Kr. 9000,- Varamedlem Kr. 3000,- Rodeleder Kr. 1500,-</p> <p>Vedtak: honorar ble godkjent</p>
8	<p>Budsjettforslaget 2026 Regnskapsfører orienterte om budsjettforslaget.</p> <p>Inntektssiden stipuleres til 1 357 950,- Kostander stipuleres til 1 351 852,- Antar et overskudd på 6098,-</p> <p>Vedtak: Budsjettforslaget ble godkjent.</p>
9	<p>Tillitsvalgte</p> <p>Forslaget fra valgkomiteen ble gjennomgått og følgende ble besluttet;</p> <p>Styret for 2026 blir; Styreleder: Helge Simonsen GB230 (fram til 2028) Nestleder: Monique Orveland GB263 (fram til 2028) Styremedlem: Silje Anette GB242 (fram til 2027) Styremedlem: Johan Hatle GB255 (fram til 2027) Styremedlem og regnskapsfører: Stein Torsvik GB229 (fram til 2027) Varamedlem: Camilla Løvik GB173 (fram til 2027)</p> <p>Andre tillitsvalgte: Revisor: Jon Kjetil Bøe GB207 (fram til 2027) Revisor: Hans Olav Syversen GB248B (fram til 2027)</p> <p>Valgkomite: Sondre Svartdal GB256 og Stig Undlien GB235(fram til 2027) Valgkomiteen sin innstilling kan også ses på Maikollen sin hjemmeside.</p>
10	<p>Saker til årsmøtet</p> <p>Sak 1. Reduksjon av kontingenten. Saken ble tatt opp under årsmøte og det ble flertall for å beholde årskontingenten uten reduksjon.</p> <p>Sak 2. Refusjon av dugnad. Saken ble drøftet med fordeler og ulemper den har brakt fra fjoråret.</p>

	<p>Det avstemt med flertall om å videreføre refusjonsordning</p> <p>Sak fra beboer; Det ble ytret ønske om at man klippet våtmarksområdet på den store lekeplassen litt oftere det er gjort tidligere, og forståelig at kantklipperen kan være vanskelig å bruke av ungdommer, styret vurderer saken</p>								
11	<p>Signatur undertegne referat fra årsmøte:</p> <table><tr><td><u>16/26</u> Dato</td><td> Jon Kjetil Bøe GB207</td><td><u>16/2</u> Dato</td><td> Stig Undlien GB235</td></tr><tr><td></td><td>Olav Hermansen 185</td><td></td><td></td></tr></table>	<u>16/26</u> Dato	 Jon Kjetil Bøe GB207	<u>16/2</u> Dato	 Stig Undlien GB235		Olav Hermansen 185		
<u>16/26</u> Dato	 Jon Kjetil Bøe GB207	<u>16/2</u> Dato	 Stig Undlien GB235						
	Olav Hermansen 185								

VEDTEKTER

Vedtekter vedtatt på Årsmøtet 2009

§1

Maikollen Huseierforeningen (MHF) er registrert i Enhetsregisteret Org. nr 993.226.424.

MHF er eier av fellesarealene gnr. 180 bnr. 400, 401 og 431 i Oslo Kommune. Arealet utgjør 10.374, 2 m2 og er regulert til fellesareal, lek og trafikkområde. MHF skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponeringen av fellesarealer samt vedlikehold av felles private veier, ledninger og lekeplasser. MHF kan hvis årsmøtet bestemmer det, også påta seg andre oppgaver for sine medlemmer dersom disse er i fellesskapets interesse. Dette gjelder også felles TV og bredbåndstjenester.

§2

Hver eier av boligene i Gamle Bygdevei fra og med nr. 163 til og med nr. 319 med unntak av Gamle Bygdevei 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 248A, 248B, 250 og 252 har plikt til å være medlem av MHF. Ved valg og avstemming har hver eier en stemme. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelt stemme.

MHF kan ha assosierte medlemmer som naturlig hører til området. Assosierte medlemmer har de samme rettigheter og plikter som øvrige medlemmer. Assosierte medlemmers rettigheter gjelder når medlemskontingenten er betalt.

§3

Hver eier plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med fellesarealene. Dette omfatter utgifter til vedlikehold av felles private veier, ledninger og lekeplasser. Videre utgifter til snøbrøyting og vedlikehold av felles private veier som ikke er overtatt av Oslo Kommune. Hver eier er forpliktet til å motta valg til styret. En styrerepresentant kan gjenvelges, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når vedkommende sitter i styret.

§4

Styret består av fem medlemmer. Styreleder, nestleder, kasserer, og to styremedlemmer. Disse velges for en periode på to år. En del av styret er på valg hvert år, slik at nestleder og et styremedlem velges det ene året og styreleder og to styremedlemmer det påfølgende år.

Det skal i tillegg til styret velges et varamedlem for ett år.

I tillegg velges det en valgkomite på 2 medlemmer og 2 personer til å revidere regnskapet. Valgkomite og revisor velges for ett år.

Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som kan utredes av medlemskontingenten. Foreningens bankkonti disponeres av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

§5

Årsmøtet avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai. På dette møtet skal regnskap for foregående år samt budsjett for året fremlegges. Årsmøtet avholdes for øvrig så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene ber om det. Innkalling til Årsmøte skjer minst to uker før møtet finner sted. Forslag til saker som medlemmer ønsker skal opp til behandling på ordinært årsmøte skal være mottatt av styrets leder innen 15. januar.

Årsmøtet skal minimum hvert år behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap.
3. Budsjett.
4. Valg.

Det skal føres protokoll fra Årsmøtet.

§6

Årsmøte har besluttende myndighet dersom 15 medlemmer er representert eller avgir fullmakt. Alle avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealene, skal treffes av Årsmøte. Alle beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende bortsett fra vedtektsendringer som krever 2/3 flertall. Endringsforslag må være utstedt til medlemmene minst to uker før møtet.

§7

Eventuelle klager eller spørsmål rettes skriftlig til styret eller styreleder.

Oslo, 13. februar 2009

Nabolagsprofil

Gamle Bygdevei 217 - Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granebakken Linje 73X	2 min 0.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	13 min 1.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 3.6 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	18 min 1.4 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 3.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

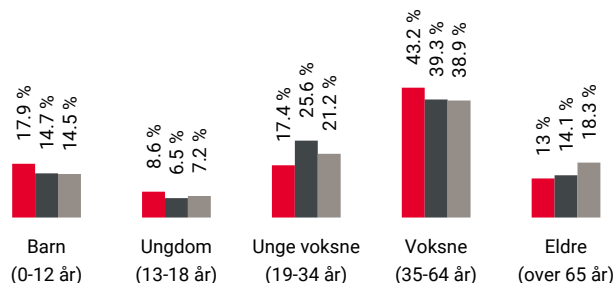
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenbråten/Leirskallen	2 597	927
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km
Jettegryta barnehage (0-5 år) 71 barn	9 min 0.8 km
Steinbråten naturbarnehage (0-5 år) 99 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Mortensrud	13 min
Coop Extra Mortensrud Post i butikk	15 min 1.3 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 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Gamle bygdevei balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Leirskallen flerbrukshall Turnhall	12 min	1 km
	Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min	
	Sport og Mosjon	15 min	

Boligmasse



- 84% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

«Mangfold, føles som bygda men er i byen. Bra skole og masse barn som mine barn kan leke med»

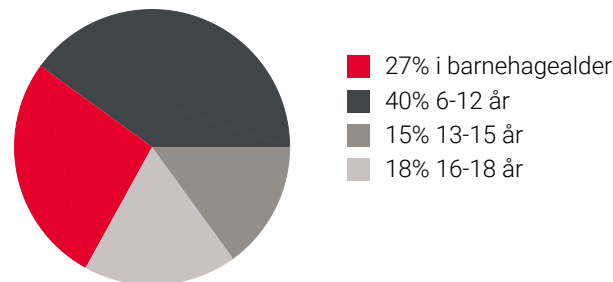
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Mortensrud Torg	13 min
	Boots apotek Mortensrud Torg	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

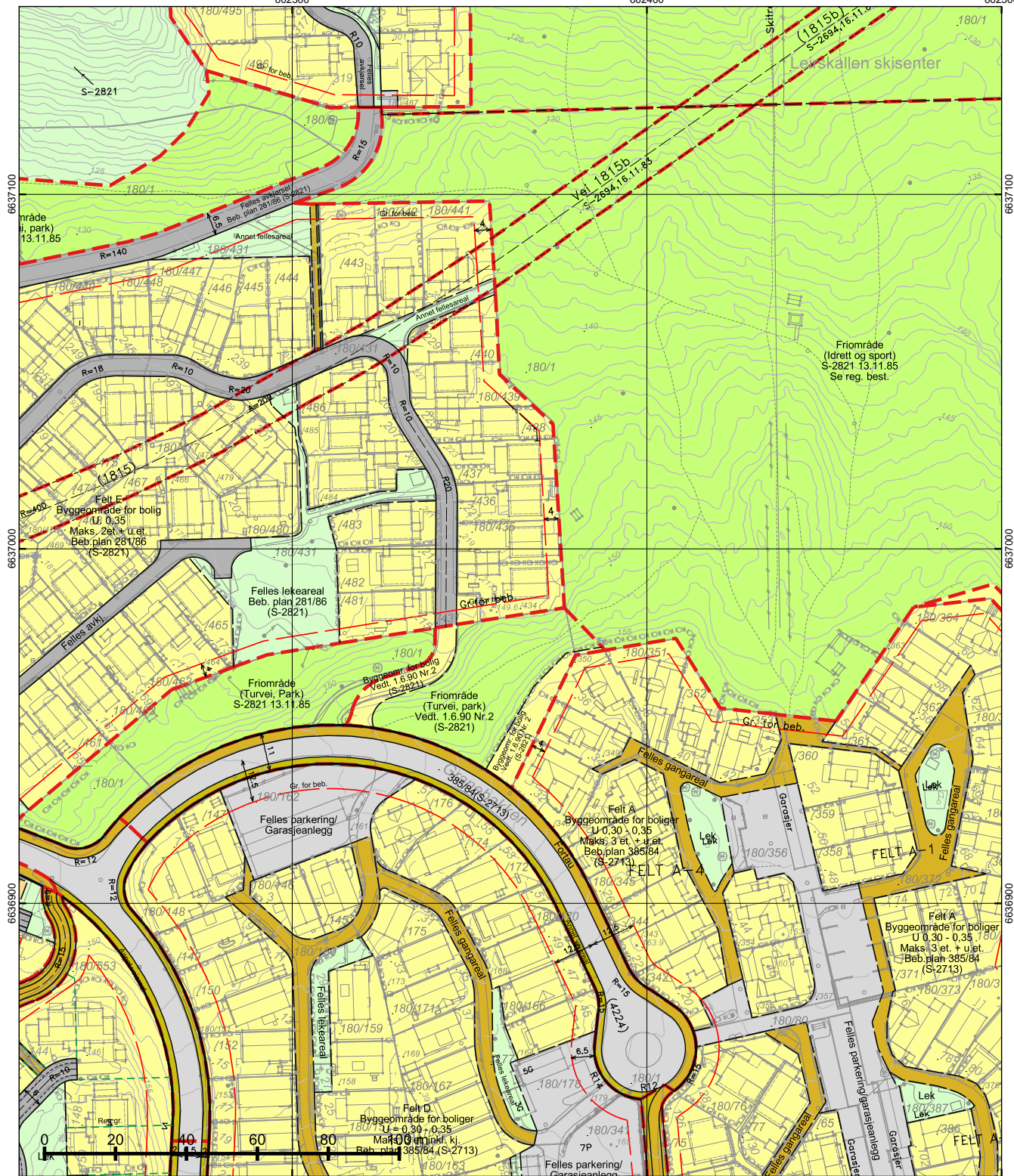


0% 47%

- Stenbråten/Leirskallen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 01.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157079/ 86531833

Adresse: Gamle Bygdevei 217

Gnr/Bnr: 180/434

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

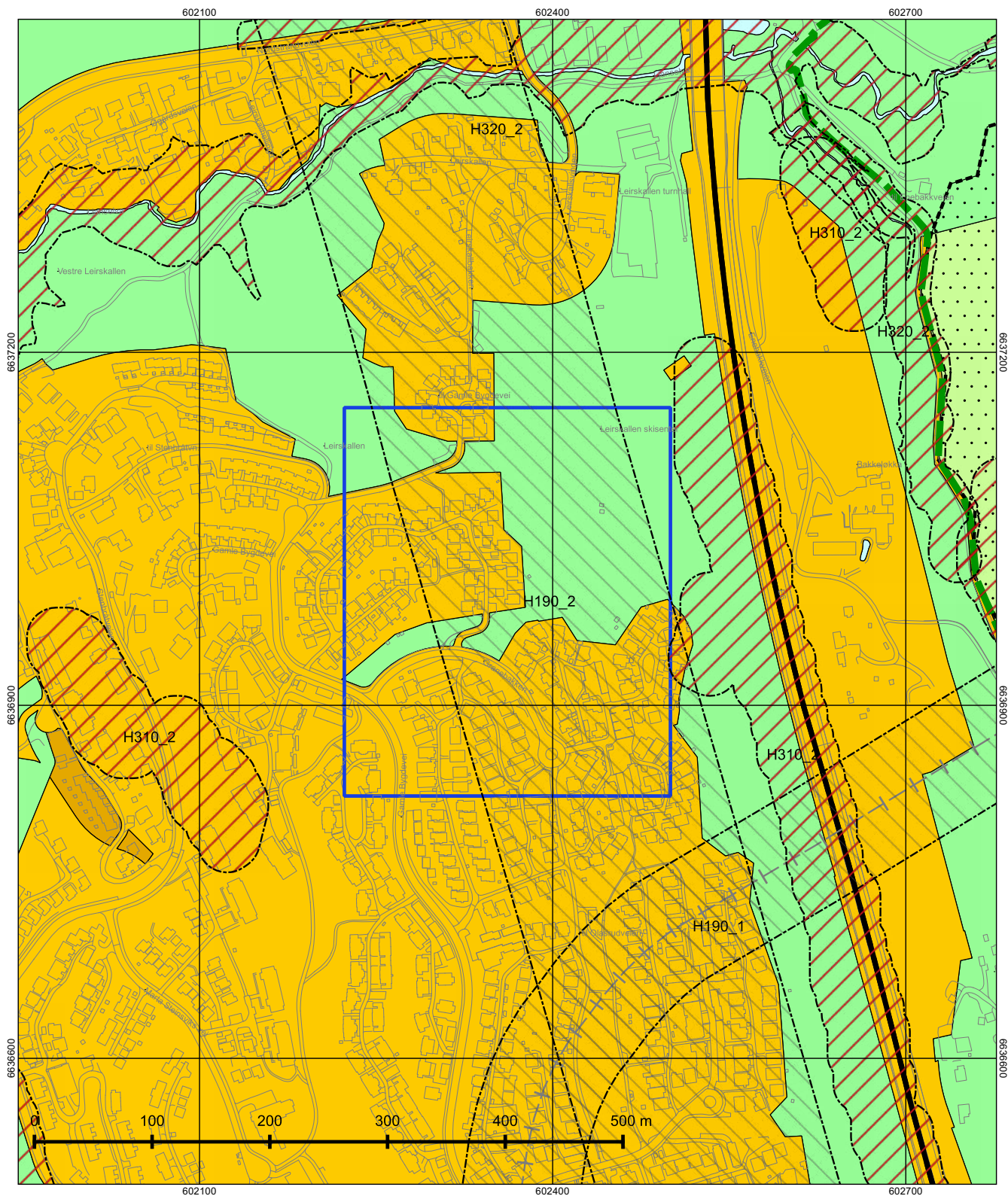
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	611 - Naturvernområde

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålvgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan



Oslo

Dato: 01.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157079/86531833

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Bygdevei 217
1284 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Rajesan**Telefon:** 413 67 981
E-post: jonas.rajesan@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre