

**aktiv.**

Tiriltunga 62, 1259 OSLO

**Enderekkehus over to plan. Solrik beliggenhet. Kort vei til buss og tog. Nærhet til "alt" av fasiliteter.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

**E-post** marius.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 74 727,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 734 523,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 207,-  
**Selger:** Dijana Vesovic

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 92/92 kvm  
**Tomtstr.:** 34905 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 191, bnr. 145  
**Andelsnr.:** 76  
**Oppdragsnr.:** 1115260038

# Enderekkehus over to plan. Solrik beliggenhet. Kort vei til buss og tog. Nærhet til "alt"

Sjarmerende enderekke over to plan, beliggende i et trygt og etablert nabolag med nærhet til skoler, barnehager og marka. Boligen har en god planløsning bestående av entré, kjøkken, stue/spisestue, to soverom og en solrik terrasse på 52 kvm+vestvendt balkong.

Eiendommen ligger sentralt til på populære Toppåsen, et av bydelens mest attraktive og barnevennlige boligområder, med kort vei til både Oslo og Kolbotn sentrum. Beliggenheten kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

- Familievennlig boområde
- Disponerer garasje plass m. El-bil.
- Veldrevet borettslag
- Internett og Tv
- Ingen dok.avgift
- Umiddelbar nærhet til Toppåsen skole
- Kort avstand til Hauketo ungdomsskole
- Gangavstand til barnehager
- Nærhet til "alt" av fasiliteter
- Holmlia senter kun 8 min unna



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	61
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 52 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom og kott under trapp.

2. etasje

BRA-i: 26 kvm Gang og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen. Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

34905 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt på 34 905 kvm som tilhører borettslaget. Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer, beplantning, trær, lekeapparater, sittegrupper og ellers naturtomt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til på populære Toppåsen, et av bydelens mest attraktive og barnevennlige boligområder, med kort vei til både Oslo og Kolbotn sentrum.

Beliggenheten kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både byliv og naturopplevelser. Nærhet til natur og friluftsliv Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, blant annet i Østmarka. Her kan man nyte både skog og mark, sommer som vinter. I tillegg er det gang- og sykkelsti ned til Hvervenbukta - en av Oslos mest populære badestrender, sammen med Ingierstrand. Søndre Aas Gård ligger også i nærheten og tilbyr ridning, kafé, aktiviteter for barn og fine turområder.

Området har svært god kollektivdekning. Bussholdeplassen Holmlia stasjon ligger ikke lagt unna boligen, og det er kort vei til togforbindelser som tar deg raskt til blant annet Oslo sentrum, Kolbotn og Ski.

Kolbotn Torg, et moderne kjøpesenter med over 50 butikker, restauranter, treningssenter, bank og andre fasiliteter, ligger bare 8 minutter unna med bil. Det er også kort kjøreavstand til Mortensrud Senter, Lambertseter Senter og Sæter Torg. Homlia Senter ligger kun en kort spasertur unna, med et rikt utvalg av forretninger som f.eks Meny, Europris, Mester Grønn, Vinmonopol m.m. samt Deichmann.

Området har et bredt fritidstilbud for hele familien. Her finner du blant annet fotballbaner, svømmehall, treningssentre, håndball, hundeslette, slalåmbakker (på Ljan og Ingierkollen), samt et bredt utvalg av organiserte aktiviteter for barn og unge - inkludert fotball, håndball og innebandy. I Lusetjerdalen finner du også et nyetablert lekeområde med parkour-utstyr.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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

Barnehager

- Lia barnehage
- Holmsåsen Fus barnehage
- Fjeldlund barnehage

Barneskoler

- Toppåsen skole
- Lusetjern skole

- Rosenholm skole
- Hallagerbakken skole

#### Ungdomsskoler

- Holmlia skole
- Hauketo skole

#### Videregående skoler

- Bjørnholt videregående skole
- Lambertseter videregående skole

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1988.

Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og enhetsskillende vegger i lettklinker (Leca), mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen stod ferdig i 1988 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med takstein. Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår. Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Utvendige overflater og yttervegger er et fellesansvar for borettslaget.

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene. Takvindu på det ene soverommet i 2. etasje fra ca. 1993. Soverom i 2. etasje har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015. Ytterdør med glassfelt og kodelås. Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 (skiftet i regi av borettslaget).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.04.2026 av Bærum Takst og Eiendoms AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Vinduer

Venstre kjøkkenvindu går mot karmen ved lukking, sannsynligvis pga feiljustering, setninger eller svelling i karm. Det er synlig utvendig værslitasje på vinduer og belistning på sør- og vestvegg. Vinduskarmer til vindu og takvindu på loft viser slitasje som tydelig kan skyldes fukt/kondens. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Manglende beslag ved inngangsdør. Balkongdør er montert mot eldre beslag uten riktig tilslutning mot terskel For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 12 og 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2014; har passert over halvparten av forventet levetid.

Berederen kunne ikke inspiseres ved befaringen pga manglende adkomst/tilgang. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Årsak: Drenering/fuktsikring rundt grunnmur har passert forventet

levetid. Anlegget er felles bygningsdel og ligger under borettslagets ansvar. For mer informasjon se side 16 og 17 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss i grunnmur. Grunnmur og fundamenter er felles bygningsdeler og ligger under borettslagets ansvar. Riss kan skyldes setninger, frost/trykklast, kapillært trykk eller påkjenninger fra byggets oppbygning. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. For mer informasjon se side 17 og 18 i tilstandsrapporten.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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?

Svar: Ja

Det var mangelfull tetting rundt inngangsdøren, og døren var skjev. Inngangsdøren ble derfor skiftet ut, og det ble bygget ny dørkarm i regi av borettslaget i 2024. Arbeidet ble utført av Christiania Forvaltning, som borettslaget benytter. I forbindelse med utskiftingen av døren installerte de også en ny elektronisk dørlås fra Nimly for meg.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Christiania forvaltning

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsdøren skiftet ut, og bygget ny dørkarm i 2024. I forbindelse med utskiftingen av døren installerte de også en ny elektronisk dørlås fra Nimly.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Det ble oppdaget to skjeggkre på badet. Flere naboer i borettslaget meldte om tilsvarende funn. Som følge av dette ble det i 2024 gjennomført tiltak av et skadedyrbekjempelses firma som behandlet samtlige rekkehus i borettslaget.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det gjennomført tiltak av et skadedyrbekjempelses firma som behandlet mot sjeggkre samtlige rekkehus i borettslaget.

## **Innhold**

Totalt bruksareal BRA: 92 kvm

BRA-i:

Rekkehus:

1. etasje 66 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og kott under trapp.

2. etasje 26 kvm: Gang og to soverom.

Åpent areal:

Rekkehus:

1. etasje 52 kvm: Terrasse.

1. etg. balkong.

## **Standard**

En sjarmerende og familievennlig enderekkehus over to plan, beliggende i et trygt og etablert nabolag med nærhet til skoler, barnehager og marka. Boligen har en god planløsning bestående av entré, kjøkken, stue/spisestue, to soverom og en solrik

terrasse på 52 kvm+vestvendt balkong.

Eiendommen ligger sentralt til på populære Toppåsen, et av bydelens mest attraktive og barnevennlige boligområder, med kort vei til både Oslo og Kolbotn sentrum. Beliggenheten kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

- Familievennlig boområde
- Disponerer garasje plass m. El-bil
- Veldrevet borettslag
- Internett og Tv
- Ingen dok.avgift
- Umiddelbar nærhet til barneskole
- Kort avstand til Hauketo ungdomsskole
- Gangavstand til barnehager
- Nærhet til "alt" av fasiliteter
- Holmlia senter kun 8 min unna

#### FØRSTE ETASJE

##### Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med praktisk planløsning som gir tilgang til boligens øvrige rom.

##### Stue:

Lys stue som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang solrik balkong vendt mot vest. For øvrig stor terrasse på 52 kvm fra inngangsparti. Helt ypperlig uteplass på sommerstid.

##### Kjøkken:

Kjøkken med slette fronter i åpen løsning mot deler av stuen. Nedfelt komposittkum i laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

##### Bad/vaskerom:

Badet ble totalmodernisert i 2014 og har flislagte vegger kombinert med våtromsmaling samt glattmalt himling med integrert belysning. Gulvet er flislagt med varmekabler og nedsenket dusjsone. Rommet er utstyrt med Purus Line-sluk med synlig klemring og banemembran klemt i sluk. Innredningen består av servantbolle på åpent underskap, speil og integrert belysning. Vegghengt toalett med drensopalte.

Dusjhjørne med svingdør, dusjarmatur og regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kott under trapp:

Praktisk kott med gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko, sesongutstyr og annet inventar.

2. etasje:

Soverom:

Boligen har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Det andre soverommet kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen disponerer garasje plass i felles garasje i Tirilsletta borettslag. Her er det montert El-bil lader.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6591376

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Borettslaget har foretatt radonmåling i 2024 og selger opplyser at målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet vannbåren varme, samt ildsted/vedovn i stuen. Det er videre opplyst om gulvvarme (folie) i 2. etasje, samt gulvvarme med varmekabler i entré og bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 650 000

### Omkostninger kjøper

5 650 000 (Prisantydning)

-----  
74 727 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 724 727 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)  
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 734 523 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 743 423 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 746 223 (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.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 182 516 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 730 064 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene er på kr 4 207,- og inkluderer: Tv/internett, lån, fellesutgifter til vedlikehold, brøyting m.m.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Styreleder opplyser per 23.04.2026 at borettslaget benytter Telia som leverandør av TV og internett. Videre opplyses det at anlegget planlegges oppgradert til fiber høsten 2026 via Multinett, som eier anlegget.

Eier har ikke oversikt over strømforbruket pr dd, og kjøper må påberegne kostnad for dette pr mnd.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 207

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 74 727

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

23.04.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98207956368  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo 11 162 480,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Andel fellesformue**

Kr 14 882

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Tirilltoppen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948984520

**Andelsnummer**

76

**Om borettslaget**

Tirilltoppen borettslag består av 125 boliger.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning.

Dugnad må påregnes.

Hold av hund og katter skal meldes til styret. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslagets område.

**STØRRE VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG ANNET STYREARBEID:**

2025 Faktureringsløsning for elbil-ladere fra Anea

2025 Utdeling av brannslukningsapparater, Flamex 34A miljøskum

2024 Oppgradert kameraene på garasjelegget

2024 Koordinering og oppfølging - gjenoppbygging etter brann

2024 Kartlegging av ildsteder

2024 Installasjon av felles brannvarsling fra Sfty AS  
2024 Radonmåling og radon-reduserende tiltak  
2023 Koordinering og oppfølging - gjenoppbygging etter brann  
2023 Igangsatt ny felles radonmåling  
2023 Innkjøp av nye flagg og vimpler til borettslaget  
2023 Utført større reparasjoner/vedlikehold på noen av rekkehusene  
2023 Ferdigstillelse av oppgradering av kabel-tv nettet til Eurodocsis 3.1 standard  
2022 Nye parkerings- og gatenummerskilt  
2022 Avtale med parkeringselskapet P-Service AS  
2022 Kartlegging av ENØK-tiltak og alternative energikilder  
2022 Utemøbler og plantekasser  
2022 Permanente fartsdumper  
2022 Trefelling  
2021 Elbil-lading for gjester på garasjetaket  
2021 Trefellingsprosjektet - forberedende arbeid  
2021 Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør  
2021 Ny felles grill  
2021 Ny redskapsbod for redskaper og annet fellesutstyr  
2021 Maling av alle rekkehus  
2021 Gjennomgang og nødvendig rehabilitering av alle rekkehus fasadene  
2020 Forberedende arbeider for maling/rehabilitering av samtlige rekkehus  
2020 Asfaltering av plassen foran garasjehuset  
2020 Skifte av viftemotorer og ettersyn  
2020 App-styring av garasjeporter  
2019 Elbil-lading i garasjehuset og garasje plassene i Tirillsletta  
2018 Opparbeiding av lekeplasser  
2017 Radon-reduserende tiltak  
2016 Vedlikeholdsplan for borettslaget  
2016 Montering av overvåkningskameraer garasjeanlegg  
2016 Oppgradering av kabelnett i borettslaget  
2016 Ytterligere utbedring av adkomst for brannbiler  
2016 Riving og oppføring av søppelskur  
2016 HMS-plan for borettslaget  
2015 Måling av radon-nivået i boligene  
2015 Postkassestativer satt opp  
2015 Garasjehuset rehabilitert  
2015 Forbedret adkomst for brannbiler (utvidet svinger osv)  
2015 Trefelling  
2014 Veibelysning komplettert og skiftet  
2014 Røykvarslere kontrollert, pulverapparater utplassert  
2011/12 Trefelling  
2011 Lekeplassene rehabilitert  
2011 Rekkehusene ble beiset og skader utbedret  
2010 Skifte av viftemotorer

2009 Rampe til garasjeanlegg ble utbedret  
2007 Nye porter i garasjen montert og persondørene reparert/skiftet ut  
2006 Bytte av samtlige terrassedører  
2005/06 Gjennomgang av innvendig røropplegg og radiatorer samt følgende utbedringsarbeider  
2003 Garasjehuset rehabilitert

For ytterligere informasjon, se årsmøte 2025, vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Styregodkjennelse**

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 191, bruksnummer 145 i Oslo kommune. Andelsnr. 76 i Tirilltoppen Borettslag med orgnr. 948984520

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom:

- Dagboknr. 60795, tinglyst 21.09.1987, type heftelse: Erklæring/avtale  
Forklaring: Kort fortalt gjelder dokumentet overdragelse av tomtegrunn fra Oslo kommune til Tirilltoppen Borettslag i 1987, samt vilkår og rettigheter knyttet til eiendommen. Borettslaget overtar tomten slik den er, med eksisterende heftelser og kommunale rettigheter. Kommunen beholder blant annet rett til å ha liggende ledninger og tekniske anlegg på eiendommen, samt adgang for vedlikehold. Det fremgår også at ubebygde arealer i stor grad skal være tilgjengelige som fellesareal og ikke kan inngjerdes uten kommunens tillatelse. Videre har kommunen forkjøps-/forhandlingsrett ved senere salg eller bortfeste av deler av tomten, og beboerne plikter å delta i fellesordninger og dekke kostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg.

### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

- Dagboknr. 18981, tinglyst 23.03.1987, type heftelse: Best. om adkomstrett og best. om garasje/parkering

Forklaring: Gnr. 191 bnr. 145, 147 og 148 har tinglyste rettigheter knyttet til kjørbare atkomst fra Høgåsveien via felles avkjørsler over henholdsvis gnr. 191 bnr. 144 og 146. Videre har gnr. 191 bnr. 147 bruksrett til 14 biloppstillingsplasser på gnr. 191 bnr. 144, mens gnr. 191 bnr. 145 har bruksrett til 30 biloppstillingsplasser på gnr. 191 bnr. 146. Gnr. 191 bnr. 144 er samtidig definert som fellesareal for gnr. 191 bnr. 145. Erklæringen er tinglyst som heftelse på gnr. 191 bnr. 144 og 146 og gjelder også for fremtidige eiere.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.01.1990 og innredning av loft i bolig datert 13.09.1995. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende endringer er gjort på planløsning iht opprinnelige byggetegninger:

- Det tidligere soverommet i første etasje er åpnet opp og innlemmet i stue- og spisestuen.
- Det er i ettertid satt opp en vegg mellom kjøkkenet og stue-/spisestuen.

Den tidligere boden ved entréen er i ettertid gjort om til en del av entréen. Boden regnes som en tilleggsdel. Tiltaket ved å innlemme boden til entréen er ikke byggemeldt eller søkt om, og derav ikke godkjent hos bygningsmyndighetene. Konsekvens kan være at bygningsmyndighetene ber om tilbakeføring av tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.01.1990.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal og felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg, offentlig gang-/sykkelvei og friormåde/park i henhold til reguleringsplan 24782 datert 30.09.1982 med tilhørende reguleringsbestemmelser:

- Formål: Friormåde/park, annet veiareal, offentlig gang-/sykkelvei og skole m.tilh-anlegg i henhold til reguleringsplan S-2619 datert 01.10.1982.

#### Kommuneplan

Arealformål: Bebyggelse og anlegg, nåværende

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Arealformål: Grønnstruktur, eksisterende

Dette er områder skal tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Dette kan være naturområder, turdrag, friområder og parker.

Hensynssoner: H3010\_2 - Ras- og skredfare (steinsprang)

#### Kommunedelplan

Formål: KDP-17

Saken gjelder kommunedelplan for torg og møteplasser.

#### Pågående plansaker:

- 202102096: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
- 202316451: Rosenholm - Områderegulering

#### Pågående byggesaker:

- Tiriltunga 92 - dispensasjon fra reguleringsplan, utvidelse av terrasse.
- Høgåsveien 51 - brudd på brannskille og riving av deler av bygg.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Borettslaget har foretatt radonmåling i 2024 og selger opplyser at målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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](http://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 fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

**Ansvarlig megler**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

**Ansvarlig megler bistås av**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
kristoffer.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 976 09 113

**Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734  
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

**Salgsoppgavedato**

25.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Tiriltunga 62 , 1259 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 191, bnr. 145

# Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1014

Referansenummer: HI5658

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

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.

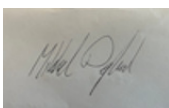
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland  
Uavhengig Takstingeniør  
mikkel@btakst-eiendom.no  
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og enhetskillende vegger i lettklinker (Leca), mur- og trekonstruksjoner.  
Bygningen stod ferdig i 1988 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Fellesdeler (tak, drenering, grunnmur, yttervegger m.v.) er borettslagets ansvar og er kun vurdert visuelt der disse er tilgjengelige; kjøper anbefales å innhente sameiets dokumentasjon og vedlikeholdsplan for fullstendig oversikt og tilstandsopplysninger.

### OPPVARMING:

Radiatorer med vannbåren varme.  
Ildsted/vedovn i stue.  
Gulvvarme (folie) i 2. etasje i følge eier.  
Gulvvarme (kabler) i entré og i bad i følge eier.

### ROMHØYDER:

Etasje 1: entré, kjøkken, stue, bad (2,28m - 2,39m)  
Loft: gang og 2stk soverom (0,30m - 2,14m)

### Rekkehus - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med takstein.  
Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår.  
Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.  
Utvendige overflater og yttervegger er et fellesansvar for borettslaget.

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.  
Takkvindu på det ene soverommet i 2. etasje fra ca. 1993.  
Soverom i 2. etasje har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.  
Ytterdør med glassfelt og kodelås.  
Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 (skiftet i regi av borettslaget).

Terrasser med terrassebord i impregnert trevirke, rekkverk av tre og skillevegg mot nabo.  
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Ved inngangsparti er det østvendt terrasse på til sammen 45 m<sup>2</sup> som er bygget ny i 2025 i følge eier.  
Trapp opp til terrasse ved inngangsparti.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:  
Laminat / belegg i entré.  
Flislagt baderomsgulv.  
Parkett i øvrige rom.

Vegger:  
Malte veggflater.  
Flislagte baderomsvegger.

Himlinger:  
Malt panel.  
Malt overflate i bad.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Baderommet ble totalt modernisert i 2014.  
Fliser og våtromsmaling på vegg og glattmalt himling m/integrert belysning.  
Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone.  
Rommet har Purus Line sluk med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.  
Servantbolle på åpent underskap. Speil og integrert belysning i himling. Veggmontert klosett m/drennspalte.  
Svingdør til nedsenket dusjhjørne med dusjsslange og regnfallsdusj.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Avtreksventil i himling. Tilluft fra spalte ved dørbland.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i åpen løsning mot deler av stuen. Nedfelt kompositt kum i laminert benkeplate av spon.  
Integrert kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er tilknyttet vann i plast rør-i-rør. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.  
Oppgradering: Innredningen er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave.  
Ventilator i stål med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og kjøkken er etablert med rør-i-rør vannrør i samleskap i kott under trapp opp til 2. etasje. Skapet er etablert med overvannsavløp til bad.  
Det er noe kobberrør synlig i boden fra byggeår.  
Hovedstoppekran samt rørstokk og sentral for fjernvarme/fyring montert på lav vegg i kott.  
Interne og synlig avløpsrør i plast.

Mekanisk avtreksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventil på bad.

Bygningen har mekanisk ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

Varmtvann via 198 l bereder lokalisert i kott under trapp opp til 2. etasje.  
Berederen er merket med produksjonsår 2014 i følge tidligere salgsoppgave.  
Boligen har radiatorer og felles oppvarmet forbruksvann fra fellesanlegg, (fjernvarme).  
Radiatorer i 1. etasje.  
40 A Hovedsikring, 9 jordfeil- automatsikringer og overspenningsvern.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ved tilstandsvurdering av boliger i borettslag eller seksjoner i

# Beskrivelse av eiendommen

sameier er det primært de innvendige forhold i den aktuelle leilighet som tilstandsvurderes.

Utvendige forhold som grunnforhold, drenering, fundamentering, utvendige røranlegg går under et felles ansvar for borettslaget.

Drenering fra ukjent år.

Det registreres knotteplast mot grunnmur med uten klemlist.

Terrangforholdene rundt bygningen fremstår uten synlige avvik ved befaring; drenering og fall fra fasade vurdert som tilfredsstillende.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert.

Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

## REKKVERK:

Rekkverkshøyden på veranda i 1. etasje er 90 cm og åpninger i rekkverk er ok etter byggeårets krav. Rekkverket er for lavt i forhold til

dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

## INNVENDIG TRAPP:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

## RADON:

Det er gjennomført radonmålinger i 2015. Resultat er ikke fremlagt.

Eier opplyser om følgene: "Det ble gjennomført radonmåling i samtlige rekkehus i borettslaget i 2024. Målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon i mitt rekkehus."

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

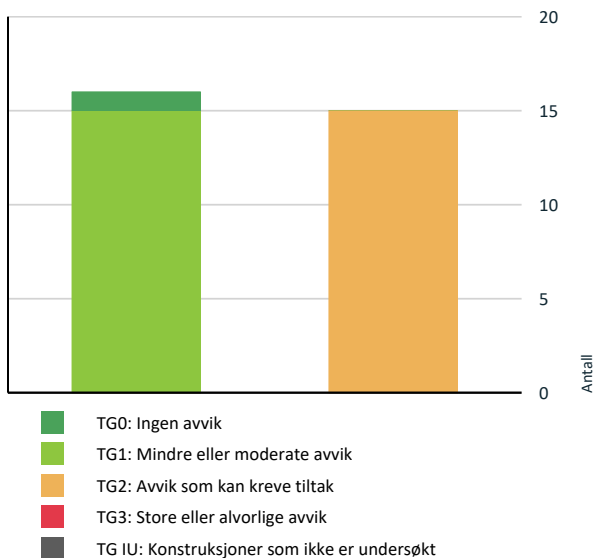
### Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men ingen plantegning for 1. etasje. I 1. etasje er en tidligere bod innredet som del av entré, mens boden opprinnelig hadde utvendig adkomst. Med dagens løsning registreres arealet som BRA<sup>2</sup>; ved opprinnelig løsning ville deler av dette arealet vært BRA<sup>1</sup>e. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsopp-gave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasade, felles tekniske anlegg) er ikke del av boenhetens ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten, selv om de er gitt TG. Der hvor felles bygningsdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, inntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter) for vurdering av fellesdeler.

Boligen ble kontrollert på dagtid. Boligen var fylt med inventar og innredninger som begrenser inspeksjonsmulighetene, det kan være forhold som ikke ble avdekket da flere rom hadde begrensede inspeksjonsmuligheter på befaringsdagen. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 08.04.2026. Rapportdato: 26.04.2026.

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---




-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bolig over to etasjeplan med 1.etg. og loft.. Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger ti grunn for konstruksjonsmessige forhold.

## Tilbygg / modernisering

1993	Søknad	Innredning av loft.
2025	Modernisering	Ny terrasse ble ferdigstilt i 2025. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på arbeidet, men bilder av prosessen og ferdig resultat kan fremvises.
2022	Modernisering	Installerte varmepumpe i 2022. Wilfa Svalbard Extreme ble instalert i 2022 av AS Wilfa
2022	Modernisering	Tidligere belysning i taket i gangen ble fjernet, da den var installert med transformatorer mellom lyskildene. Dette ble erstattet med godkjent LED-belysning. Det elektriske anlegget er i tillegg oppgradert med ekstra faser i forbindelse med installasjon av varmepumpe.
2023	Modernisering	2023 isolerte jeg en utebod som tidligere hadde fuktproblemer og råteskader.Arbeidet ble utført med hjelp fra en venn som er utdannet snekker. Veggene i boden ble isolert med Glava mellom innerpanel og yttervegg. Bodene benyttes nå som walk-in-closet samt oppbevaringsrom/matbod.
		Opplysningene over er gitt fra eier muntlig eller via egenerklæringskjema.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med takstein.  
Det er montert stigetrinn som snøfangere over inngangsparti og veranda, (ikke godkjent løsning på snøfangere etter dagens krav.)  
Det er montert stigetrinn mot pipeløp.  
Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløpsrør og beslag med synlig avflassing og tegn på slitasje grunnet alder.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

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

Synlig avflassing og tegn på slitasje grunnet alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning bør påregnes på sikt grunnet alder og slitasje. Bygningsdelene er et fellesansvar for borettslaget og kan derfor øke felleskostnader på sikt.

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår. Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Innredet loft med to stk soverom og trappegang, med tilgang til 3stk kneloft/kryploft via pocketdører i knevegg. Det ble ikke observert noen synlige fuktskjolder eller skader på de synlige overflatene på befaringstidspunktet. Rommene var dog fylt med inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene. Selger anbefales å varsle dersom det foreligger forhold eller antydning til skade som kun er synlig dersom alt inventar fjernes.

Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige. Loftet var fylt med inventar og er kun inspisert med lykt fra stige. Det anbefales ytterligere undersøkelser når loftene er ryddet for inventar.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene. Takvindu på det ene soverommet i 2. etasje fra ca. 1993. Soverom i 2. etasje har vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Venstre kjøkkenvindu går mot karmen ved lukking, sannsynligvis pga feiljustering, setninger eller svelling i karm. Det er synlig utvendig værslitasje på vinduer og belistning på sør- og vestvegg. Vinduskarmer til vindu og takvindu på loft viser slitasje som tydelig kan skyldes fukt/kondens.

Risiko: Dørlukking mot karm kan forverre slitasje og skade beslag/karmskrog. Utvendig værslitasje og skadet belistning øker risiko for lokalt vanninntrengning og videre forvitring. Slitasje og fuktskader i innvendige karmer kan føre til råte, svekket tetting og forverret funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ingen akutt fare observert, men funksjonsproblemer (vanskelig lukking), redusert tetthet og estetisk svekkelse kan oppstå. Ved progresjon kan det bli behov for reparasjon eller utskifting av karmer/vinduer, samt utbedring av belistning og eventuelle fuktskader på for vinduer på loft.

Anbefalt tiltak: Juster og innstill venstre kjøkkenvindu slik at det ikke treffer karmen; enkel justering av hengsler/karminnfestning av snekker/tømrer anbefales. På loft bør det vurderes nærmere fuktmåling og inspeksjon av vinduskarmer (tømrer/bygningssakkyndig) for å avklare omfang av fuktskade; reparer eller skift skadet treverk ved behov.



Vindu hovedsoverom

# Tilstandsrapport



Takvindu

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og kodelås.  
Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006 (skiftet i regi av borettslaget).

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag ved inngangsdør.

Balkongdør er montert mot eldre beslag uten riktig tilslutning mot terskel.

Risiko: Økt risiko for vanninntrengning ved dørterskel og lokal slitasje på dørkarm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ingen akutt skade observert; kan over tid gi fuktskader i terskel/karm og redusert tetting.

Anbefalt tiltak: Monter eller kompletter beslag ved inngangsdør og juster tilslutning ved balkongdør slik at terskel er korrekt tettet. Enkle plate-/beslagarbeider som bør utføres av tømrer/leverandør innen noen måneder.



Balkongdør



Inngangsdør

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

### Beskrivelse

Terrasser med terrassebord i impregneret trevirke, rekkverk av tre og skillevegg mot nabo.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>. Ved inngangsparti er det østvendt terrasse på til sammen 45 m<sup>2</sup> som er bygget ny i 2025 i følge eier.

Eier opplyser at denne terrassen er beboers ansvarsområde og inngår ikke i borettslagets vedlikehold.

## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp opp til terrasse ved inngangsparti.

Årstall: 2025      Kilde: Egenerklæring

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv:  
Laminat / belegg i entré.  
Flislagt baderomsgulv.  
Parkett i øvrige rom.

Vegger:  
Malte veggflater.  
Flislagte baderomsvegger.

Himlinger:  
Malt panel.  
Glattmalt himlingsflate i bad.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Store deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke var synlige ved befaring.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

1. etasje: Gulvene i stue og kjøkken ble nivellert med laser.  
Loft: Gulvene i soverom og gang ble nivellert med laser.

For gulvene registreres det stedvis knirk i parkett.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak: Målt skjevhet >15 mm over stue/kjøkken. For gulvene registreres det stedvis knirk i parkett.

Risiko: Skjevheten kan øke over tid eller gi lokal belastning på gulv, dører og innredning dersom underliggende årsak ikke avklares.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Funksjonsbegrensning (dører som henger, utfordringer med møbler/innredning), synlig skjevhet og økt slitasje; ved underliggende konstruksjonsskade kan det bli behov for lokal utbedring med kostnad og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Bestill nærmere undersøkelse av fagperson (tømrer eller bygningssakkyndig) med nivåmålinger, kontroll av bjelkelag/underlag og fuktmåling ved behov.

## TO 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har innkasset peisovn med glassfront.  
Innkasset pusset elementpipe som har heltekket beslag over tak.  
Feieluke lokalisert i stua med avstand fra brennbart materiale.  
Oppgradering: peisinnsett installert av fagmann i ca. 2010.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter, selv om det er gitt en enkel beskrivelse i tilstandsrapport. Undertegnede har ikke spisskompetanse på dette fagfeltet som begrenser vurdering av pipe og ildsted.

## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Original trapp mellom boligens etasjer.  
Hvitmalte vanger og rekkverk.  
Sorte trinn og håndløper på rekkverk.  
Det er ikke montert håndløper på vegg.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte formpressede og malte innerdører.  
Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

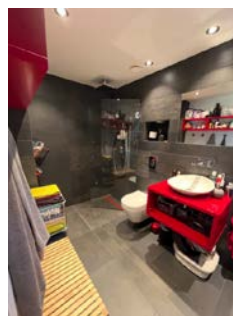
### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Baderommet ble totalt modernisert med i 2014.  
I følge tidligere tilstandsrapport foreligger det dokumentasjon på produkter og utførelse fra ansvarlig utførende: Frode Schneider AS.  
Dette er ikke fremlagt ved befaring den 08.04.26.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser og våtromsmaling på vegg og glattmalt himling m/integrert belysning.  
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator på befaringen, og det var ingen indikasjoner på unormal fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.  
Det er ikke registrert synlig sprekker i fuger eller fliser i fuktutsatt område, derav tilstandsgrad.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjone. Høydeforskjell topp slukrist til topp gulv ved terskel er ca. 30 mm. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende, da det er målt avvik fra forskrift ved renovering av våtrommet.  
Risiko: Redusert fall gir stående vann i dusjonen, dårlig avrenning og økt risiko for vannspredning til øvrige gulvflater.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefalt tiltak: Avviket kan ikke rettes uten bygningsmessig inngrep i dusjsonen (omlegging/justering av fall og/eller flytting/tilpasning av sluk). Siden gulvet per i dag fungerer med avrenning til sluk, er tiltaket av typen planlagt utbedring ved ønske om å bringe rommet helt i samsvar med forskriftskrav.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har Purus Line sluk med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid og ikke er dokumentert.

Risiko: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets tilstand. Membran kan være svekket, sprø eller ha skjulte feil ved gjennomføringer/sluk som kan utvikle seg til lekkasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Per i dag fungerer våtrommet, men det er risiko for skjulte fuktskader som kan kreve punktvis åpning eller omfattende utskifting av membran og underliggende konstruksjon ved senere svikt, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk på badetrom

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantbolle på åpent underskap. Speil og integrert belysning i himling. Veggmontert klosett m/drensspalte. Svingdør til nedsenket dusjhjørne med dusjsslange og regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft fra spalte ved dørblad. Ved funksjonstest fungerer avtrekk etter hensikten.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen da denne treffer mot yttervegger og nabokonstruksjoner. Eventuelt hulltacking fra kott under trapp var ikke mulig da adkomst til kott var stengt grunnet inventar. Ved manglende hulltacking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved manglende hulltacking mot våtsonen er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Overflate fuktstøk i våtsonen

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i åpen løsning mot deler av stuen. Nedfelt kompositt kum i laminert benkeplate av spon. Integriert kokeplate, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Innredningen er tilknyttet vann i plast rør-i-rør. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.

Oppgradering: Innredningen er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er foretatt enkle fuktstøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik; derav tilstandsgrad.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator i stål med kullfilter. Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare. Avtrekket er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Risiko: Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Kullfiltere blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

Anbefalt tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Bad og kjøkken er etablert med rør-i-rør vannrør i samleskap i kott under trapp opp til 2. etasje. Skapet er etablert med overvannsavløp til bad.

Det er noe kobberrør synlig i boden fra byggeår, gis TG 2 pga. alder.

Hovedstoppekran samt rørstokk og sentral for fjernvarme/fyring montert på lav vegg i kott.

Det er ikke sluk i området der rørstokken er plassert. Ved evt. lekkasje vil det kunne oppstå skader på gulv og andre konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset da det ikke er adkomst inn til denne delen av kottet på befaringstidspunktet. Fordelerskap for vannrør er ikke kontrollert, da det ikke var tilgjengelig adkomst til skapet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

##### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale vannrørene. Risiko: Eldre rør har økt sannsynlighet for plutselige brudd, korrosjon og lekkasjer samt redusert funksjon ved eldre skjøter/tilkoblinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men plutselige skader kan oppstå som gir vannskade, behov for hasteutbedring, midlertidig brukspåvirkning og kostnad for reparasjon/utskifting. Anbefalt tiltak: Fortløpende overvåkning (se etter fukt, misfarging, lekkasjer) og sørg for at hovedstoppekrane er kjent og virker. Kontakt VVS-fagperson ved tegn på avvik eller ved planlegging av større oppgraderinger.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast. Stakemulighet og lufting er ikke lokalisert da dette kan befinne seg i naboleilighet. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Årsak: Tilstandsgrad settes på grunn av alder for de avløpsrørene som er originale fra 1989.

Risiko: Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for tett/brukssvikt, sprekker, korrosjon og sammenfall som kan gi lekkasje eller tilbakeslag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men plutselige avløpsproblemer kan oppstå med lukt, tilbakeslag, vannskade i konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Overvåk funksjon (tette, lukt, synlige fukttegn) og kontakt VVS-fagperson ved tegn på avvik.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator. Vifteenheter lokalisert i knevegg i 2. etasje. Her er også vifteenheter for nabobolig plassert (Tiriltunga 60). Tilluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Bygningen har mekanisk ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

(Berederen er kun besiktiget fra døråpning med de begrensninger dette medfører, da kott ikke hadde adgang på befaringsdagen)

Varmtvann via 198 l bereder lokalisert i kott under trapp opp til 2. etasje.

Berederen er merket med produksjonsår 2014 i følge tidligere salgsoppgave. Overtrykksvann fra ventil er ført til badetrom i følge tidligere salgsoppgave.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Varmtvannsbereder fra 2014; har passert over halvparten av forventet levetid. Berederen kunne ikke inspiseres ved befaringen pga manglende adgang/tilgang.

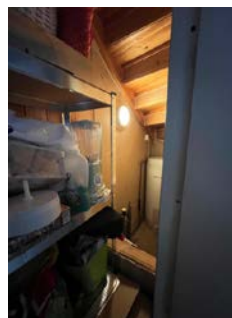
Risiko: Manglende inspeksjon og alder gir usikkerhet om tilstand; risiko for svikt, lekkasje eller redusert funksjon uten forvarsel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Anlegget fungerer i dag, men ved plutselig svikt kan det oppstå vannskade, redusert varmtvannstilgang og behov for hastetutbedring med kostnader og brukspåvirkning.

Anbefalt tiltak: Innhent adgang til berederen og få denne kontrollert av VVS-fagperson for funksjon, tilstand og eventuelle sikkerhetsventiler; vurder utskifting eller service basert på faglig anbefaling.



Begrenset adgang.



Bereder under trapp.

## 1 TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har radiatorer og felles oppvarmet forbruksvann fra fellesanlegg, (fjernvarme).

Radiatorer i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

40 A Hovedsikring, 9 jordfeil- automatsikringer og overspenningsvern.  
Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg.  
Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989 Oppgradering med nye sikringer sikringskap i 2016 i følge tidligere salgsoppgave.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Oppgradering med nye sikringer sikringskap i 2016 i følge tidligere salgsoppgave. Samsvarserklæring foreligger ikke.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999.**

## Generell kommentar

Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ved tilstandsvurdering av boliger i borettslag eller seksjoner i sameier er det primært de innvendige forhold i den aktuelle leilighet som tilstandsvurderes.

Utvendige forhold som grunnforhold, drenering, fundamentering, utvendige røranlegg går under et felles ansvar for borettslaget.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering fra ukjent år.  
Det registreres knotteplast mot grunnmur med uten klemlist.  
Deler av grunnmur er naturlig skjult av terrasser og terreng, som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Forventet levetid for drenering er 30 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak: Drenering/fuktsikring rundt grunnmur har passert forventet levetid. Anlegget er felles bygningsdel og ligger under borettslagets ansvar.

Risiko: Eldre drenering kan svekkes og øke risiko for fuktpåvirkning, men som felles anlegg er dette først og fremst et ansvar for borettslaget/forvalter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: For enkeltboligen er konsekvensen begrenset så lenge borettslaget vedlikeholder og følger opp fellesanlegget. Eventuelle feil vil primært gi økonomiske og driftsmessige konsekvenser for borettslaget, og ikke direkte enkelters ansvar, men kan likevel påvirke bruk og verdi ved alvorlig svikt.

Anbefalt tiltak: Noter at dette er borettslagets ansvar; innhent dokumentasjon fra styret/forvalter (vedlikeholdsplan, historikk, økonomisk reserve) og kontroller sameiets planer for utbedring. Ved tegn på aktiv fukt eller lekkasje bør borettslaget bestille faglig vurdering.

## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker og støpt såle mot mark.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er registrert horisontalriss i grunnmur. Grunnmur og fundamenter er felles bygningsdeler og ligger under borettslagets ansvar. Riss kan skyldes setninger, frost/trykklast, kapillært trykk eller påkjenninger fra byggets oppbygning.

Risiko: Horisontalriss kan utvikle seg og gi økt vanninntrengning eller redusert bæreevne lokalt. Som felles bygningsdel innebærer risikoen primært konsekvenser for borettslagets konstruksjon og økonomi.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For enkeltleiligheten er direkte konsekvens normalt begrenset dersom borettslaget følger opp. Ved videre utvikling kan riss medføre fuktgjennomgang, skader på innvendige konstruksjoner og behov for omfattende utbedring som gir brukspåvirkning og kostnad. Anbefalt tiltak: Påse at borettslag/styret informeres og innhenter faglig vurdering (bygningingeniør) for å kartlegge omfang og årsak, samt anbefale nødvendige tiltak. Følg sameiets vedlikeholdsplan og dokumenter utført oppfølging. Ved synlig fukt eller forverring bør hastetiltak iverksettes av borettslaget.



## **TG 0** Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen fremstår uten synlige avvik ved befarig; drenering og fall fra fasade vurdert som tilfredsstillende.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under borettslagets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Forholdet innebærer økte kostnader på sikt ved behov for felles utskiftninger for bygget.

## 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Det er montert brannstige med tilgang fra vindu stort soverom i 2. etasje og ut på sørvegg til bakkeplan. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

#### REKKVERK:

Rekkverkshøyden på veranda i 1. etasje er 90 cm og åpninger i rekkverk er ok etter byggeårets krav. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

#### INNVENDIG TRAPP:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

#### RADON:

Det er gjennomført radonmålinger i 2015. Resultat er ikke fremlagt. Eier opplyser om følgende: "Det ble gjennomført radonmåling i samtlige rekkehus i borettslaget i 2024. Målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon i mitt rekkehus."

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

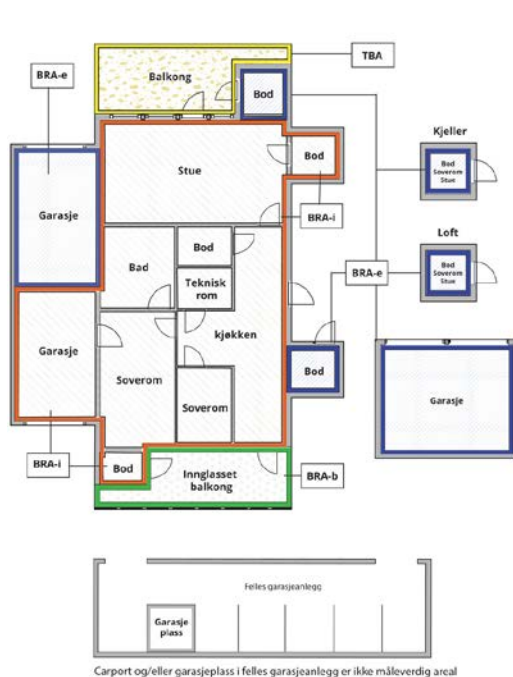
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	66			66	52
Loft	26			26	
<b>SUM</b>	<b>92</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, kott under trapp		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og balkong tilhørende boligen.

Etasje 2: Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger, men ingen plantegning for 1. etasje. I 1. etasje er en tidligere bod innredet som del av entré, mens boden opprinnelig hadde utvendig adkomst. Med dagens løsning registreres arealet som BRA<sub>i</sub>; ved opprinnelig løsning ville deler av dette arealet vært BRA<sub>e</sub>. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført håndverkstjenester de siste 5 år. Henviser til egenerklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Dijana Vesovic	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	145		0	34904.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tiriltunga 62

### Hjemmelshaver

Tirilltoppen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1067/TIRILLTOPPEN BORETTSLAG	948984520	1067	Obos	Vesovic Dijana

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
76	342 300	14 882	75 542

### Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 617 582	Samlet innskuddskapital:	42 833 346
Kortsiktig gjeld (-)	-	533 597	Langsiktig gjeld (+):	+ 75 712 278
Disponible midler:		2 083 985	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	118 545 624

### Kommentar

Tall hentet fra årsberetning 2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus over 2 etasjer, 1. etg. og loft, med vestvendt veranda samt østvendt inngangsparti med terrasseplattning, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Holmlia, bydel Søndre Nordstrand i Oslo.

### Adkomstvei

Adkomst fra Høgåsveien, som er kommunal vei til borettslagets private infrastruktur.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 34 904,50 m<sup>2</sup>.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer, beplantning, trær, lekeapparater, sittegrupper og ellers naturtomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026	Skisser laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

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

Dijana Vesovic

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tiriltunga 62

1259 OSLO

0301-191/145/0/0



## 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det var mangelfull tetting rundt inngangsdøren, og døren var skjev. Inngangsdøren ble derfor skiftet ut, og det ble bygget ny dørkarm i regi av borettslaget i 2024. Arbeidet ble utført av Christiania Forvaltning, som borettslaget benytter. I forbindelse med utskiftingen av døren installerte de også en ny elektronisk dørlås fra Nimly for meg.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

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

**Firmanavn:** Christiania forvaltning

**Beskrivelse av arbeidet:** Inngangsdøren skiftet ut, og bygget ny dørkarm i 2024. I forbindelse med utskiftingen av døren installerte de også en ny elektronisk dørlås fra Nimly.

---

5. 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**

---

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

♦ **Ja**

Terrassen foran huset ble opprinnelig bygget av tidligere eier. Plankene var delvis råtne, terrassen var skjev, og rekkverket oppfylte ikke gjeldende krav til avstand mellom spilene. Det var plantet forskjellige prydbusk og tujaer som delvis var råtne og måtte fjernes.

Jeg engasjerte en snekker jeg kjenner privat, som utførte arbeidet på mine vegne. Alle terrassebord ble skiftet ut, inkludert fjerning av deler av underlaget med råteskader, som deretter ble erstattet med nye materialer. Hele terrassen ble bygget opp på nytt i samme nivå, med korrekt fall, drenering og sluk for vannavrenning.

Ny terrasse ble ferdigstilt i 2025. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på arbeidet, men bilder av prosessen og ferdig resultat kan fremvises.

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

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle terrassebord ble skiftet ut, inkludert fjerning av deler av underlaget med råteskader, som deretter ble erstattet med nye materialer. Terrassen ble bygget opp på nytt i samme nivå, med korrekt fall, drenering og sluk for vannavrenning. Alle busk og trær ble fjernet. Ny terrasse ble ferdigstilt i 2025. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på arbeidet, men bilder av prosessen og ferdig resultat kan fremvises.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble oppdaget to skjeggkre på badet. Flere naboer i borettslaget meldte om tilsvarende funn. Som følge av dette ble det i 2024 gjennomført tiltak av et skadedyrbekjempelses firma som behandlet samtlige rekkehus i borettslaget.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Rentokil

**Beskrivelse av arbeidet:** I 2024 ble det gjennomført tiltak av et skadedyrbekjempelses firma som behandlet mot sjeggkre samtlige rekkehus i borettslaget.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Jeg fikk tillatelse fra borettslaget til å installere varmpumpe i 2022. Arbeidet ble utført av faglærte montører fra samme firma som varmpumpen ble kjøpt fra. I forbindelse med installasjonen har jeg også montert beskyttelse -en svart metall varmpumpe uthus- for utedelen, slik at denne er skjermet mot vær, fuktighet og andre ugunstige forhold.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** AS Wilfa

**Beskrivelse av arbeidet:** Wilfa Svalbard Extreme ble instalert i 2022 av AS Wilfa

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. 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?:** 2022

**Firmanavn:** DS Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere belysning i taket i gangen ble fjernet, da den var installert med transformatorer mellom lyskildene. Dette ble erstattet med godkjent LED-belysning. Det elektriske anlegget er i tillegg oppgradert med ekstra faser i forbindelse med installasjon av varmpumpe.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



20. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble gjennomført radonmåling i samtlige rekkehus i borettslaget i 2024. Målingene viste ingen påviste skadelige nivåer av radon i mitt rekkehus.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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

29. 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**

---

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** I 2023 isolerte jeg en utebod som tidligere hadde fuktproblemer og råteskader. Arbeidet ble utført med hjelp fra en venn som er utdannet snekker. Veggene i boden ble isolert med Glava mellom innerpanel og yttervegg. Bodene benyttes nå som walk-in-closet samt oppbevaringsrom/matbod.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. 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. kilowatttime (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.

---

33. 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.

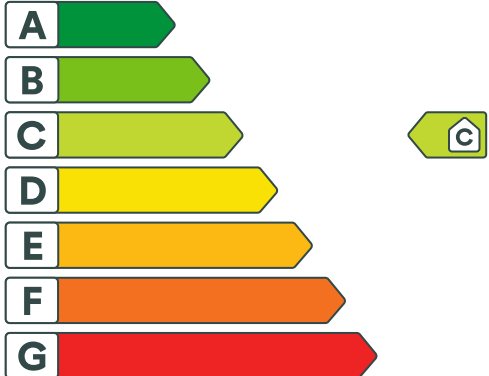
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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 <b>Tiriltunga 62, 1259 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-300973</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>81049742</b>
Gårdsnummer <b>191</b>	Bruksnummer <b>145</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## 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 <b>1989</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>92,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>92,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## 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  
**140,47 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>140,47 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>24 016 kWh</b>
---	---



## Tiriltunga 62, 1259 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tiriltunga 62, 1259 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 7: 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 ukedur 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. m<sup>2</sup>.

## Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 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. Montér 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.

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 19: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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.

### Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

### Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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



### 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>

# Nabolagsprofil

Tiriltunga 62 - Nabolaget Holmsåsen/Tiriltunga - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Liakollen Linje 77B	4 min 0.3 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	7 min 0.6 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.6 km

## Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 4.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

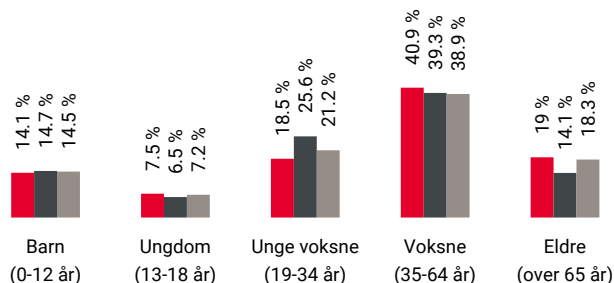
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmsåsen/Tiriltunga	1 492	721
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lia barnehage (1-6 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Holmsåsen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Fjeldlund barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km

## Dagligvare


Rema 1000 Holmlia PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Holmlia Sentervei	9 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

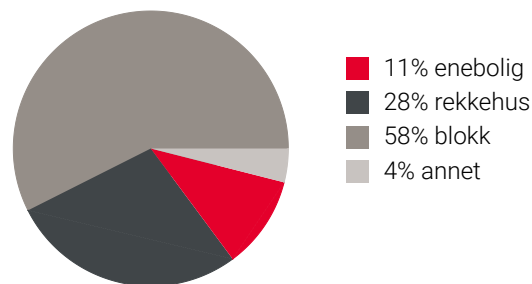
 Høgåsveien balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km

 Toppåsen skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Lia Trening 8 min 

 Holmlia Bad 11 min 

## Boligmasse



«Det er trygt og godt å bo her»

Sitat fra en lokalkjent

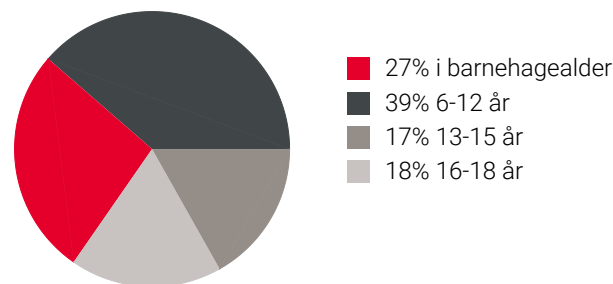


## Varer/Tjenester

 Holmlia Kjøpesenter 8 min 

 Vitusapotek Holmlia 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

 Holmsåsen/Tiriltunga  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 bruktbolig. 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](http://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:** Tiriltunga 62  
1259 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Stormfelt**Telefon:** 917 14 855  
**E-post:** marius.stormfelt@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