



aktiv.

Idrettsveien 16B, 1087 OSLO

**Moderne enebolig fra 2017 med 4
soverom og 2 bad | Pen, solrik
tomt | 2 garasjeplasser |
Barnevennlig område!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 250 000,-
Omkostn.: Kr 232 640,-
Total ink omk.: Kr 9 482 640,-
Selger: Tina Westerheim
Thomas Stubergh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 128/162 kvm
Tomtstr.: 501.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 335
Oppdragsnr.: 1104260016

Moderne enebolig fra 2017 med 4 soverom og 2 bad. Pen, solrik tomt. 2 garasjeplasser.

Velkommen til Idrettsveien 16B - En moderne og innbydende enebolig fra 2017 med en svært familievennlig planløsning. Boligen byr på hele 4 soverom, 2 bad, en stue med store vindusflater som gir gode lysforhold og utgang til terrasse. Eiendommen har fine uteområder med gode solforhold, to garasjeplasser og en barnevennlig beliggenhet på Høybråten - med kort vei til skole, barnehage, flotte turområder og kollektivtransport. Dette er en komplett familiebolig i et trygt og attraktivt område.

Hovedpunkter:

- Flott familiebolig
- 4 gode soverom
- 2 bad
- Solrike uteplasser
- 2 garasjeplasser med elbil-lader
- Kort vei til Høybråten skole
- Godt med lagringsplass i to boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Energiattest	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 162 kvm

TBA: 16 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, hall m/trapp, arbeidsrom/soverom, bod, soverom, bod 2, bad/wc, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Hall m/trapp, stue, kjøkken, spise-stue, bad/wc, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm Terrasse og to franske balkonger

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

501.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen byr på flotte uteområde med ulike soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med mye boltreplass for både store og små. Solrik og flat tomt med både steinheller og gressplen. Gårdsplassen er asfaltert frem til inngangspartiet. Fra stuen i andre etasje er det utgang til en solrik terrasse på ca 16 kvm samt to franske balkonger.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt i veletablert og rolig villaområde, midt i smørøyet, på populære Høybråten. Eiendommen er tilbaketrukket og stille beliggende, men med kort vei til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. I tillegg er det barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsbane og gode servicetilbud som alle ligger innen kort rekkevidde fra boligen. Kombinasjonen av fredelige og barnevennlige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og servicetilbud gjør dette til et svært attraktivt sted å bosette seg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 i Karihaugveien, Coop prix eller på Joker Høybråten (søndagsåpen). Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Stovner senter eller Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen storsenter med over 200 butikker og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Rett utenfor døren finner du idrettsanlegget for fotball til HSIL. Høybråten og Stovner IL har begge et godt idrettstilbud for barn og unge innenfor flere idretter som fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Fra boligen er det også kort vei til marka som har flotte tur- og friluftsområder som gir svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Løypenettet i både Østmarka og Lillomarka er flott preparert på vinterstid med belyste løyper, og det er det flotte bade- og fiskevann i nærheten. I tillegg finnes det utallige aktivitetstilbud i nærheten som bl.a. lekeplasser, tennisbaner, Golfbane (Stovner og Losby), fotballbaner, svømmehall og ridesenter. Verdensparken, som et ledd i "Groruddalssatsningen", ligger også i gangavstand fra boligen.

I tillegg er verdens største innendørs skianlegg, SNØ en kort kjøretur unna. For den langrennsglade er det to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. Alpinbakken er 505 meter lang, 100 meter bred og har en helning på opp til 38 prosent. Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump. Anlegget består også av Thon Hotels Restaurant, Thon Hotels meeting and conference, Evo fitness m.m. I tillegg er det kort vei til andre spennende aktivitetssentre som Høyt og lavt, Jumpyard og Hoppeloppeland.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via tog og buss. Nærmeste togstasjoner er både Haugenstua og Høybråten, som ligger kun 10 minutters gange fra boligen. Toget går hvert 15.minutt og tar deg raskt inn til sentrum med en reisevei på kun 14 minutter til Oslo S. Nærmeste bussholdeplass er Solbakken og Høybråten kirke med linje 64.

Med bil tar det ca. 10 min til Stovner, 15 min til Økern, 20 min til Oslo S og ca. 30 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket av en papp/membran type av ukjent type. Kommentar;

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og ble derfor ikke besiktiget.

Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Nedløp og beslag: Taknedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse/balkongdører: Bygningen har malt 3 malte balkongdører i tre og 2 skyvebalkongdør i malt trevirke.

Ytterdør: Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje. Terrassen utgjør taket over deler av 2. etasje.

Franske balkonger med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stuen og kjøkkenet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 2.etasje, samt i gangen og på det største rommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. +/- 8 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark.

Terrengforhold: Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette og alder i kombinasjon.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlings beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av treverket.

Terrasse/balkongdører

Det er påvist andre avvik:. Gjelder balkongdøren i 1.etasje i motsatt ende av ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen.

Konsekvens/tiltak: Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter døren å sige, vil den til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

Ytterdør

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Punkt 1;

Det er synlig utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at kaldt trekk kan oppstå.

Punkt 2;

Døren henger såpass mye at den vurderes tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. For å lukke avvikene, må døren justeres og pakninger bør overgås. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Punkt 1;

Terrasse og balkonger var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Punkt 2;

Det er viktig at sluk/avløp på terrassen renses jevnlig, slik at vann ledes vekk fra bygningskroppen. Denne konstruksjonen utgjør en risiko, da det utgjør taket over deler av boligens 1.etasje. Konsekvensen av at renner og sluk ikke renses er at det oppstår vannsamlinger på tenkingen, som igjen øker risikoen for lekkasjer med følgeskader på konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Det er påvist andre avvik:. Punkt 1;

I selgers egenerklæring opplyses det at det har blinket en lampe på anlegget, og at leverandør (Otovo) skal kontrollere forholdet.

Det er ikke kjent hva blinking skyldes. Blinkende indikator kan indikere feilmodus, kommunikasjonsfeil, spenningsavvik eller produksjonsstans.

Punkt 2;

Anlegget er fra 2018 og er dermed ca. 7 år gammelt.

Vekselrettere har normalt kortere forventet levetid enn panelene (typisk 10–15 år). Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller funksjonskontroll etter installasjon.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Blinkende indikator kan medføre redusert eller ingen strømproduksjon. Uavklart feil kan over tid gi tap av produksjon og økonomisk gevinst. Det anbefales at leverandør eller kvalifisert fagperson kontrollerer anlegget og dokumenterer funksjon før eierskifte.

Punkt 2;

Det anbefales jevnlig kontroll av inverterens driftsstatus og produksjonsdata.

Dokumentasjon på eventuell service eller feilsøking bør innhentes. Fremtidig utskifting av inverter må påregnes innen normal levetid.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe synlig slitasje på parkettgulv og andre overflater, samt karmer og lister. Slitasjen vurderes som noe høyere enn forventet for boligens alder, men er i stor grad forenlig med aktiv bruk over tid i en bolig som har vært benyttet av familie med barn og husdyr.

Konsekvens/tiltak: Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

1.Etasje - Bad/WC - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggdetaljer 543.505 figur 61 a.

Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnkonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Manglende understøttelse med skinner og fugging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.

1. Etasje - Bad/WC - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll. Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Punkt 1; Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

2.Etasje - Bad/WC - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Punkt 1;

Vinduet i dusjsone er av tre og plassert i direkte våtsone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Punkt 2;

Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggedetaljer 543.505 figur 61 a. Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnekonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Punkt 1;

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i treverket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Punkt 2;

Manglende understøttelse med skinner og fugging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukting av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.

2.Etasje - Bad/WC - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Punkt 1; Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

2.Etasje - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning

Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er riktig avstivet.

Dette har igjen ført til oppsprekking i silikonene mellom gulvet og veggen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at konstruksjonen bak toalettet kontrolleres for korrekt innfesting og stabilitet. Eventuell løsning med manglende forankring bør utbedres av rørlegger og tømrer.

Ny elastisk fuge bør etableres etter at bevegelser er utbedret.

2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenventilatoren fungerer ved papirtest, men ett av fettfiltrene er løst og fremstår skadet i innfestingen. Dekselet sitter ikke korrekt festet.

Konsekvens/tiltak: Et skadet fettfilter kan føre til vibrasjoner og i verste fall at deler løsner under bruk. Dersom filteret er skadet eller sitter dårlig festet, kan det også redusere evnen til å fange opp fett over tid. Det anbefales å skifte filteret eller sørge for at det festes forsvarlig, slik at ventilatoren fungerer som den skal.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist andre avvik: Punkt 1;

Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene med balansert ventilasjon. For at et slikt anlegg skal fungere optimalt, må det være tilstrekkelige overstrømningsmuligheter – vanligvis i form av luftespalter mellom dørblad og terskel. I dette tilfellet er det ikke etablert slike spalter, og med lukkede dører vil luftsirkulasjonen bli redusert.

Punkt 2;

Det er registrert skitne og tilsmussede filtre i ventilasjonsaggregatet. Ifølge eier er det ikke gjennomført filterskift på ett år. Dette er å anse som manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Punkt 1;

Det bør etableres lufterist eller spalter mellom dørblader og terskler for optimalt luftgjennomstrømning mellom rommene og oppnå maksimalt av et slikt anlegg.

Punkt 2;

Filtrene i anlegget er tydelig tilsmusset og har redusert funksjon. Luftkvaliteten i boligen forringes av dette. Dette kan redusere aggregatets levetid.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik.: Det registreres drypping fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen. Når vann varmes opp, utvider det seg. I et lukket rørsystem uten ekspansjonsmulighet fører dette til økt trykk, og ventilen åpner for å slippe ut vann.

Konsekvens/tiltak: Noe drypping kan være normalt, men dersom det skjer jevnlig vil det:

- Gi unødvendig vannforbruk
- Slite på sikkerhetsventilen over tid
- Kunne gi fuktbelastning dersom vannet ikke ledes til sluk

Tiltak:

Det anbefales å få vurdert montering av ekspansjonskar til berederen. Dette tar opp trykkøkningen når vannet varmes opp og reduserer belastningen på sikkerhetsventilen. Samtidig bør ventilen kontrolleres og avløpet sikres til sluk.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

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

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Når det ikke er mulig å vurdere konstruksjonen visuelt, blir det usikkerhet knyttet til faktisk oppbygging og tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp-/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at takkonstruksjonens oppbygging dokumenteres.

Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri. Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2020

Beskrivelse: Vi fikk hjelp av en pensjonert snekker i familien til å bytte dør og vinduet.

Han har ikke noe frima lengre, og gjorde dette som en hjelp til oss. Vi har dokumentasjon fra oslo kommune om at vi ikke trengte å søke fasadeendring.

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

Ja. Det var en feilmelding på sol-celleanlegget som vi har fått Otovo/ Løfte til å komme å se på og reparere. Dette ble gjort 02.03.2026. Vi venter ferdigrapport. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Løfte AS. Beskrivelse av arbeidet: Feilsøker og reparasjon av inverter

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Ventilasjonsspesialisten as, 2025

Beskrivelse: Rens av ventilasjonen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det drypper fra varmtvannstanken. Vi venter også på at Otovo skal komme å ta en titt på sol-celle-anlegget vårt. De ble dessverre forsinket pga sykdom. Det har blinket i en lampe og vi vet ikke hva det betyr, men vi er på saken, men det er ikke ett lukket avvik.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, hall m/trapp, arbeidsrom/soverom, bad/wc, 2 boder og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Hall m/trapp, stue, kjøkken, spisestue, bad/wc og soverom

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 34 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel komposittkum med ettgreps blandebatteri, vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er komfyr, platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad 1. etasje:

Bad med flislagt gulv, flisplater på vegger og malt himling, bygget i 2016/2017. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med en slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjkabinett med garnityr. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Bad 2. etasje:

Bad med flislagt gulv, flisplater på vegger og malt himling, bygget i 2016/2017. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med en slett mørk innredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventilasjon via ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i boden, hvor også inntak og hovedstoppekran er lokalisert. Det er tilknyttet vannstopper med føler under kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Anlegget har tilluft i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet, et soverom/arbeidsrom og boden.
- Oppvarming: Luft/luft varmepumpe fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod med sluk.
- Elektrisk anlegg: Anlegget fra 2016 er delvis skjult og delvis åpent. Inntak, hovedsikring og strømmåler er i utvendig skap. Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere på alle kurser er plassert i boden i 1. etasje. Belysningen består i hovedsak av lamper og downlights.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Bygging av garasje.

2021:

- Luft/luft varmepumpe.

2018:

- Boligen er utstyrt med solcelleanlegg installert i 2018.

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser i garasje delt med naboen. Det er montert elbil-lader. Strømmen til garasjen er delt i to. Alle utelysene på denne eiendommens regning.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 8279468

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)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft/luft varmepumpe og vedovn. Elektriske varmekabler er installert på badene i både 1. og 2. etasje. Videre er det montert solcellepanel på tak.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk for 2025 var 18 239 kWh. Forbruk vil variere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 250 000

Omkostninger kjøper

9 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

231 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

232 640 (Omkostninger totalt)

249 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

252 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 482 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 499 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 502 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 766 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 799 321 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 197 284 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Villaforsikring i Tryg, kr 7737,- per år.

Internett kr 1 119,- per mnd.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 335 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/106/335:

13.03.1933 - Dokumentnr: 941561 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1958 - Dokumentnr: 12240 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 6859 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 6860 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1965 - Dokumentnr: 3850 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2016 - Dokumentnr: 210876 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Idrettsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig avståelse av veggrunn

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2017 - Dokumentnr: 452998 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

02.05.2017 - Dokumentnr: 452998 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

08.05.2017 - Dokumentnr: 483519 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Westerheim Øivind
Født: 28/10-1952

08.05.2017 - Dokumentnr: 483519 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Westerheim Sidsel Helene
Født: 13/05-1953

08.05.2017 - Dokumentnr: 483519 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Løken Helene Westerheim
Født: 03/12-1975

02.05.2017 - Dokumentnr: 452982 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66

02.05.2017 - Dokumentnr: 452998 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

02.05.2017 - Dokumentnr: 452998 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:66
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 28.02.2017.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 17.11 2022.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger.

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN) (plan-ID S-4220). Området er regulert til byggeområde for boliger.. 15.03.2006.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert et planforslag med midlertidig forbud mot tiltak i området, med referanse til offentlig ettersyn datert 6.4-30.5.22 (saksnummer 202102096/202300230) og midlertidig forbud mot tiltak (saksnummer 202204703/202304720).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

14.03.2026







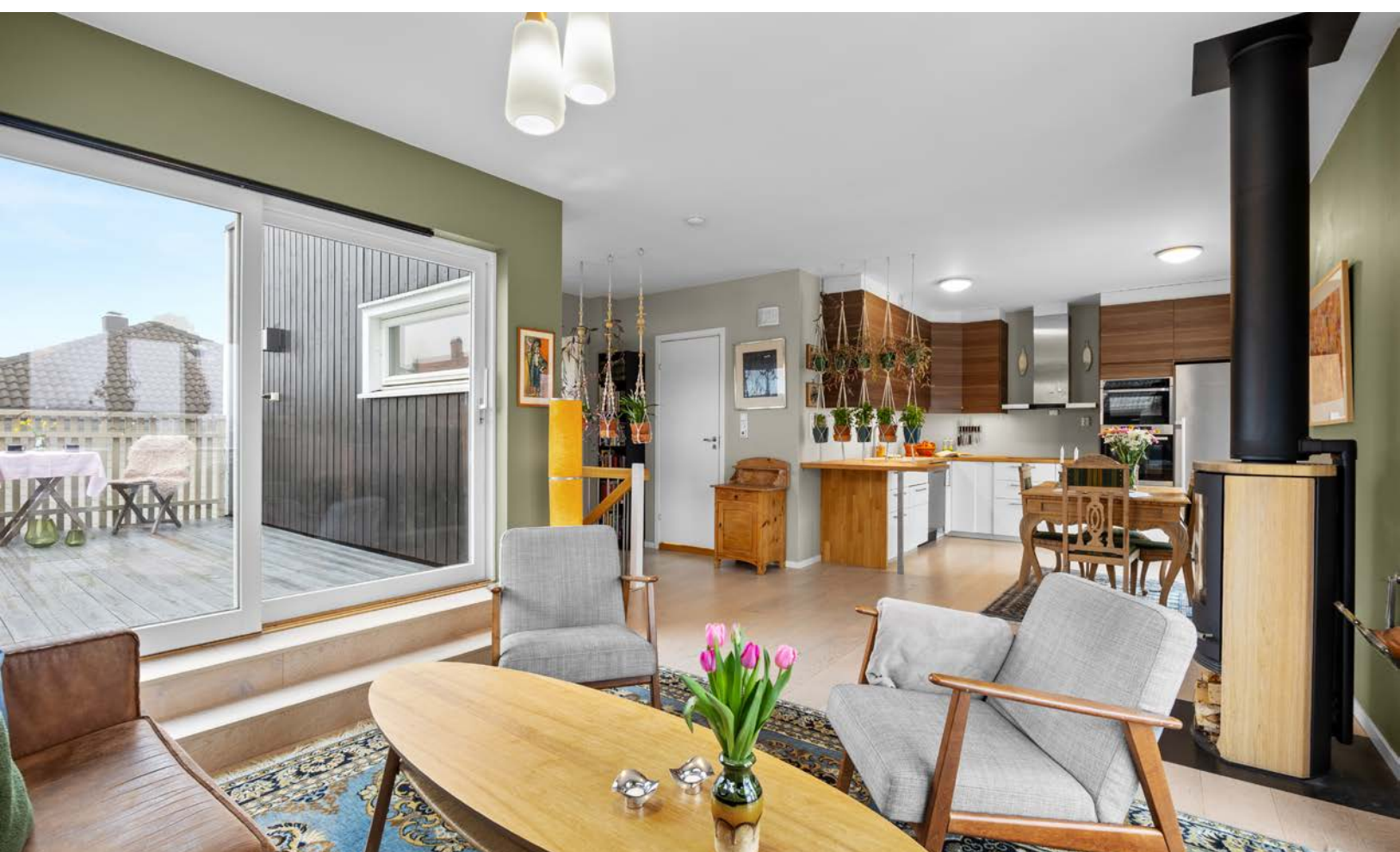
Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











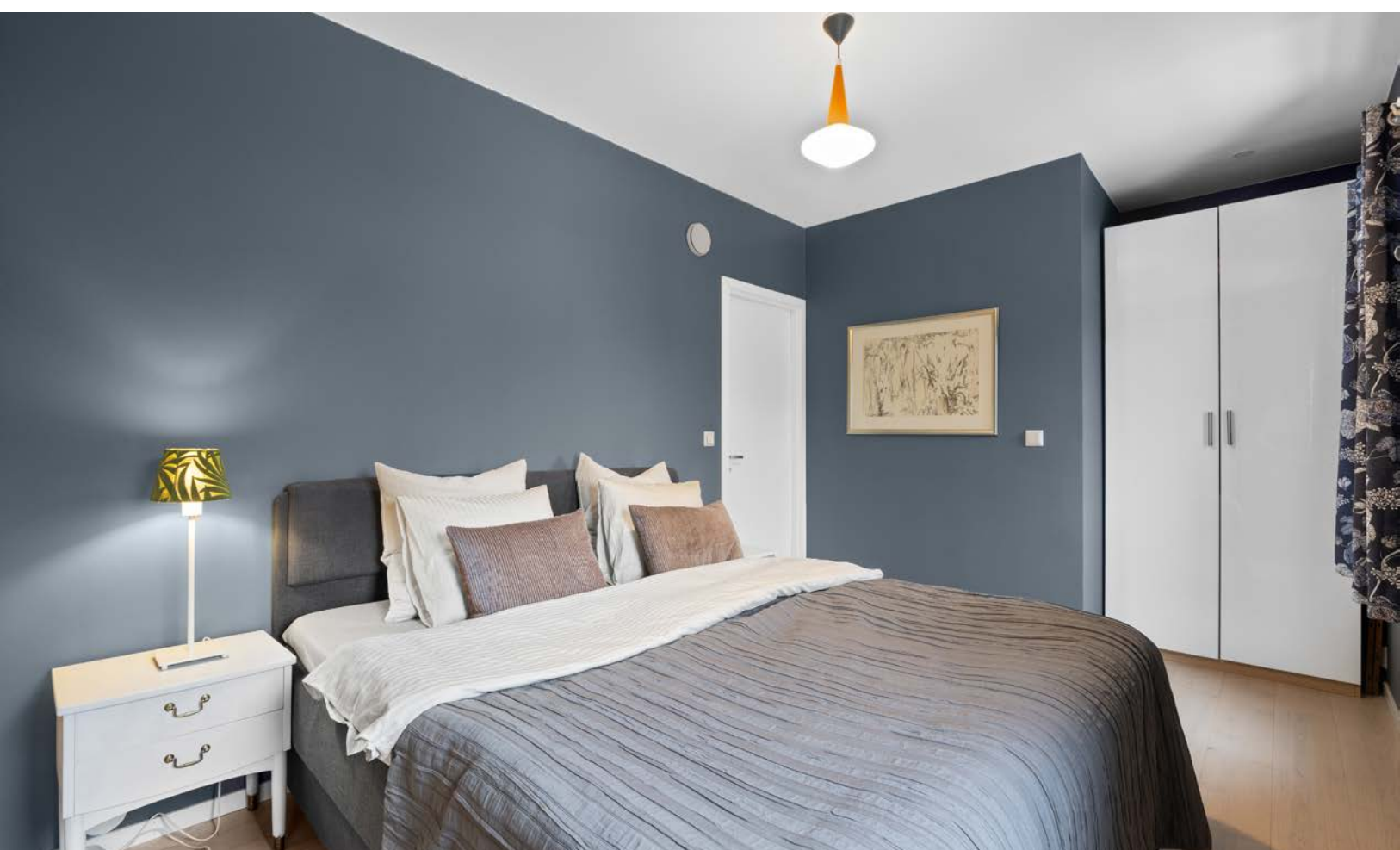






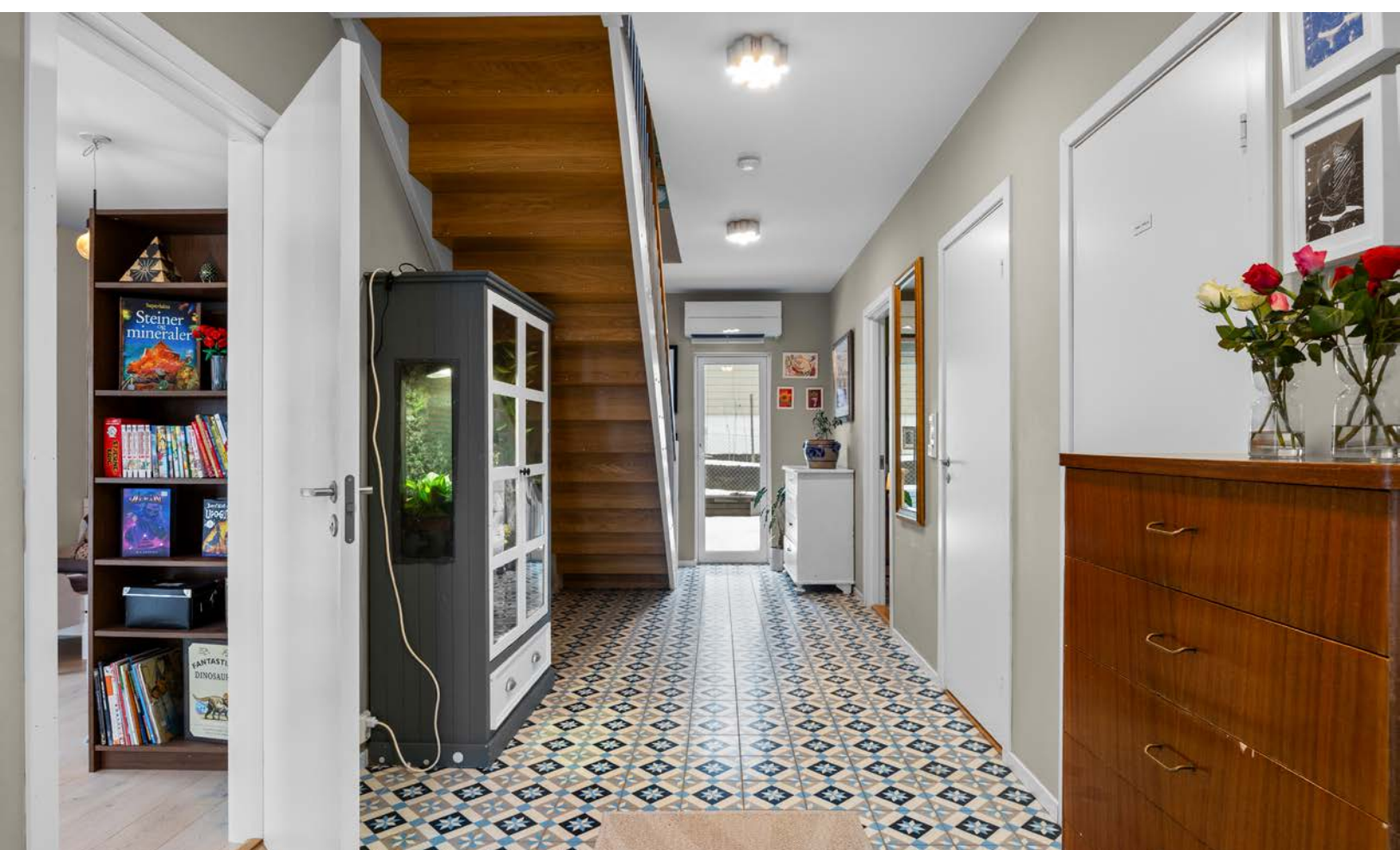






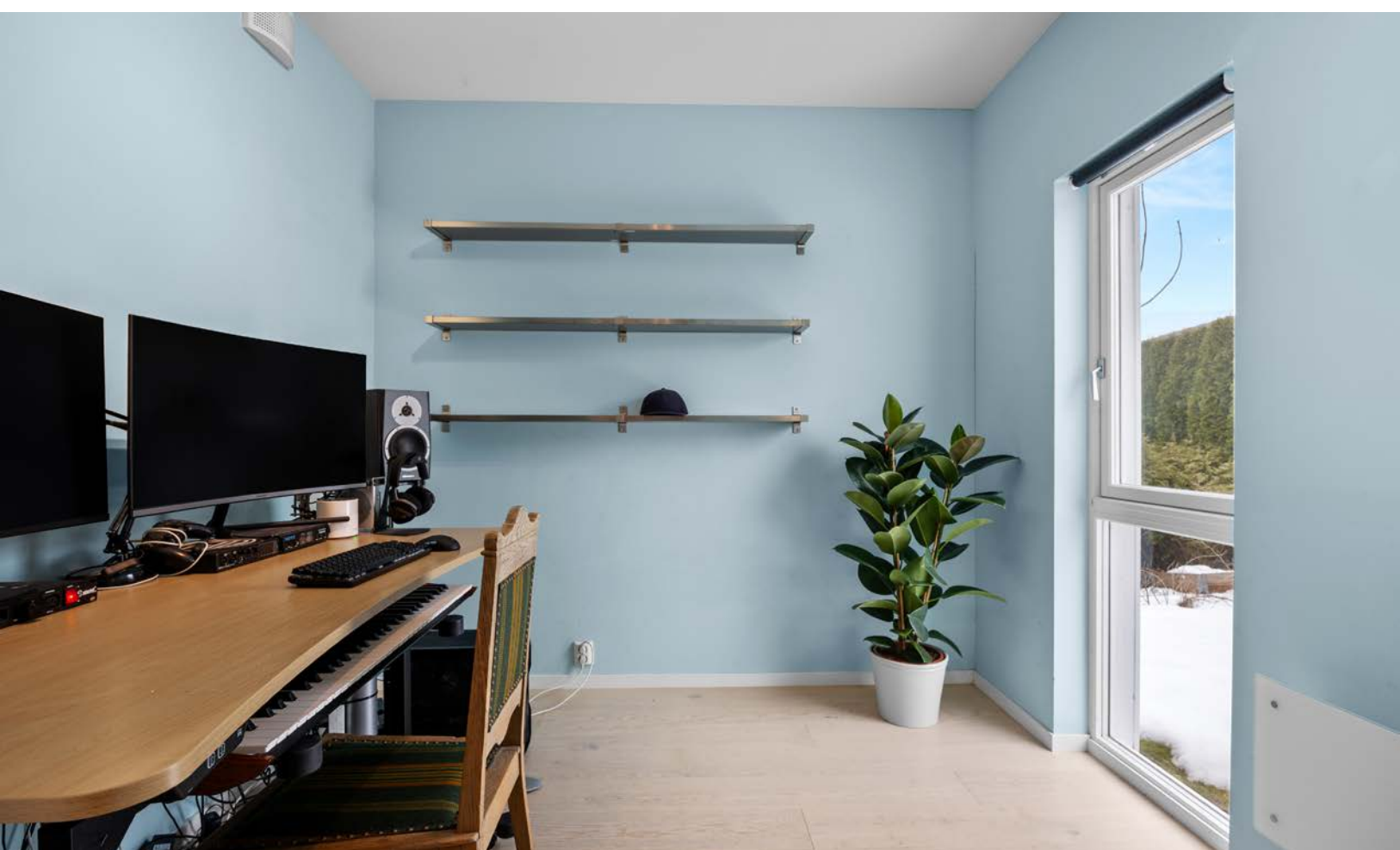
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Idrettsveien 16 B, 1087 OSLO



OSLO kommune



gnr. 106, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1833

Referansenummer: JW3316

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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

Boligen er oppført i 2016/2017 og er dermed relativt moderne konstruksjonsmessig. Bygget fremstår i hovedsak i opprinnelig stand. Det er imidlertid registrert noe høyere slitasje og flere avvik enn det som normalt forventes for tilsvarende boliger fra samme periode. Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og ettersyn, og det er påpekt forhold som bør følges opp for å opprettholde funksjon og levetid. Innvendige overflater, bad og kjøkken fremstår generelt funksjonelle, men med synlig bruksslitasje enkelte steder. Overflater og innredninger vil i stor grad være avhengig av smak, ønsker og behov, men det er registrert flere punkter som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med et noe høyere vedlikeholdsbehov enn det som er typisk for alder og byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet av en papp/membran type av ukjent type.

Kommentar;

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Snødekke og høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere takteking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adgang kan etableres.

Taknedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Terrasse i trevirke med adgang fra stuen i 1.etasje. Terrassen utgjør taket over deler av 2.etasje.

Franske balkonger med rekkverk i stål/glass med adgang fra stuen og kjøkkenet.

Boligen er utstyrt med solcelleanlegg installert i 2018.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 2.etasje, samt i gangen og på det største rommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. +/- 8 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC 1.etasje;

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Bad/WC 2.etasje;

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet og under badekaret.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er dobbel komposittkum med ettreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert i boden. Det er inntak og hovedstoppekran i samme rommet. Det er tilknyttet vannstopper(lekkasjesikring). Det er også egen føler til dette under kjøkkenbenken, ifølge eier.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet, et soverom/arbeidsrommet og boden.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden(rom med sluk)

Inntak, hovedsikring og strømmåler i utvendig TKS skap. Automatsikringer og overspenningsvern i skapet i boden i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette og alder i kombinasjon.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikring;
Slukkestyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

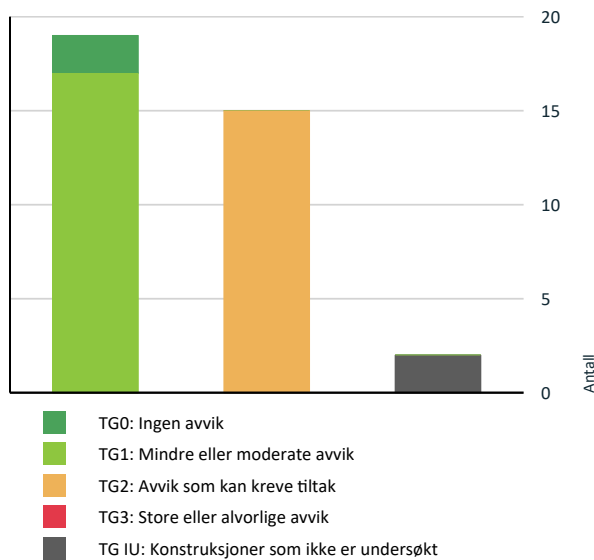
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Eiendommen var på befaringstidspunktet fullstendig dekket av snø. Det var i liten grad mulig å bevege seg inn til fasader eller inspisere terreng, grunnmur, drenering, sokkel, trapper, terrasser og øvrige utvendige konstruksjoner. © [Verdico] 2026- Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Forhold som normalt ville vært synlige, herunder skader, riss, setninger, terrengfall og fuktproblematikk, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen av utvendige forhold er gjort med vesentlig begrenset undersøkelsesmulighet.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbejdes, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse/balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket av en papp/membran type av ukjent type.

Kommentar;

Taket var snødekket på befaringstidspunktet og ble derfor ikke besiktiget. Gesimshøyden er anslagsvis 6 meter over terreng. Av sikkerhetsmessige hensyn, og i tråd med krav til forsvarlig arbeid i høyden, ble det ikke foretatt besiktigelse på taket med stige under de rådende forholdene.

Snødekke og høyde opp til taket medfører økt risiko for fall, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere takteking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når taket er snøfritt og sikker adkomst kan etableres.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurderingene er basert på alder på bygningsdelen, noen få synlige deler av konstruksjonen og uten regn på befaringsdagen.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlings beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av treverket.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når det ikke er mulig å vurdere konstruksjonen visuelt, blir det usikkerhet knyttet til faktisk oppbygging og tilstand, herunder eventuelle fuktskader, lekkasjer, sopp-/råteangrep eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at takkonstruksjonens oppbygging dokumenteres.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Terrasse/balkongdører

Bygningen har malt 3 malte balkongdører i tre og 2 skyvebalkongdør i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjelder balkongdøren i 1. etasje i motsatt ende av ytterdøren. Denne henger noe og subber noe på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter døren å sige, vil den til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 Ytterdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Punkt 1;

Det er synlig utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at kaldt trekk kan oppstå.

Punkt 2;

Døren henger såpass mye at den vurderes tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

For å lukke avvikene, må døren justeres og pakninger bør overgås. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trevirke med adkomst fra stuen i 1. etasje. Terrassen utgjør taket over deler av 2. etasje.

Franske balkonger med rekkverk i stål/glass med adkomst fra stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Punkt 1;

Terrasse og balkonger var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.

Punkt 2;

Det er viktig at sluk/avløp på terrassen renses jevnlig, slik at vann ledes vekk fra bygningskroppen. Denne konstruksjonen utgjør en risiko, da det utgjør taket over deler av boligens 1. etasje. Konsekvensen av at renner og sluk ikke renses er at det oppstår vannsamlinger på taket, som igjen øker risikoen for lekkasjer med følgeskader på konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Boligen er utstyrt med solcelleanlegg installert i 2018 .

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

I selgers egenerklæring opplyses det at det har blinket en lampe på anlegget, og at leverandør (Otovo) skal kontrollere forholdet. Det er ikke kjent hva blinking skyldes. Blinkende indikator kan indikere feilmodus, kommunikasjonsfeil, spenningsavvik eller produksjonsstans.

Punkt 2;

Anlegget er fra 2018 og er dermed ca. 7 år gammelt.

Vekselrettere har normalt kortere forventet levetid enn panelene (typisk 10–15 år). Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller funksjonskontroll etter installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Blinkende indikator kan medføre redusert eller ingen strømproduksjon. Uavklart feil kan over tid gi tap av produksjon og økonomisk gevinst. Det anbefales at leverandør eller kvalifisert fagperson kontrollerer anlegget og dokumenterer funksjon før eierskifte.

Punkt 2;

Det anbefales jevnlig kontroll av inverterens driftsstatus og produksjonsdata. Dokumentasjon på eventuell service eller feilsøking bør innhentes. Fremtidig utskifting av inverter må påregnes innen normal levetid.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

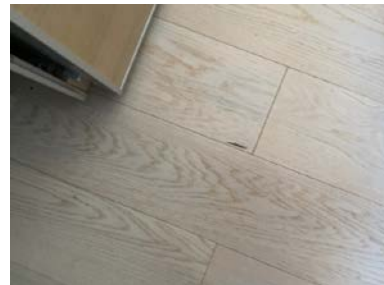
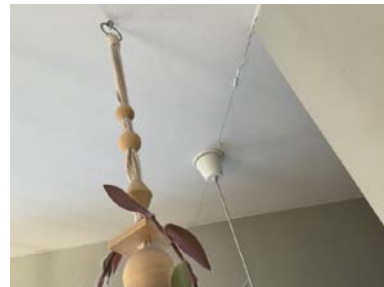
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe synlig slitasje på parkettgulv og andre overflater, samt karmen og lister. Slitasjen vurderes som noe høyere enn forventet for boligens alder, men er i stor grad forenlig med aktiv bruk over tid i en bolig som har vært benyttet av familie med barn og husdyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt betonggulv mot terrenget i 1.etasje.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 2.etasje, samt i gangen og på det største rommet i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning yttervegger. +/- 8 mm avvik registrert, målt gjennom rommet, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

1.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggdetaljer 543.505 figur 61 a.

Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnkonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Manglende understøttelse med skinner og fugging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll. Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Punkt 1;

Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

Tilstandsrapport



Slike sprekker er synlige på alle gulv på hele gulvet.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
24/2-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, flisplater på vegger og malt himling.

Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap med lys over. Veggmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil på veggen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Dette er plassert i området under dusjkabinettet og under badekaret.

Bygget i 2016/2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Punkt 1;

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtzone. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Punkt 2;

Våtromsplater er ikke montert i samsvar med prinsippet vist i SINTEF Byggforsk, Byggedetaljer 543.505 figur 61 a.

Platene er montert uten horisontale og vertikale medfølgende skinnkonstruksjoner.

Dette er avvik fra kravene til fagmessig montering, hvor understøttede skjøter og bruk av fugemasse er nødvendig for å oppnå kontinuerlig tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Punkt 1;

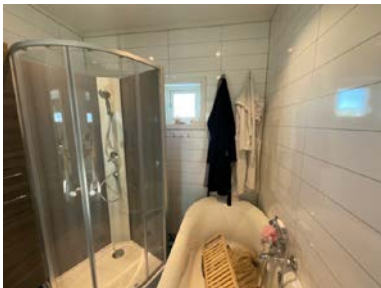
Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i trevirket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Dersom vinduet fortsatt skal benyttes i våtsone, anbefales det å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale vurderes for å sikre robusthet over tid.

Punkt 2;

Manglende understøttelse med skinner og fuging svekker platens funksjon som vanntett sjikt og membran.

Dette kan gi åpninger hvor fukt kan trenge inn bak platene, med risiko for oppfukning av underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på tilstøtende bygningsdeler.

For å lukke avviket bør platene demonteres og monteres på nytt i samsvar med leverandørens monteringsanvisning og SINTEF Byggforsk detaljblad 543.505.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punkt 1;

Det er registrert gjennomgående riss i flisfugene over hele gulvflaten. Flisene ligger fast uten bom eller bevegelse ved kontroll. Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved montering, herunder:

- Manglende eller utilstrekkelig fleksibilitet i fugemasse
- Arbeidet kan være utført uten at produsentens monteringsanvisning er fullt ut fulgt.

Rissene fremstår som overflatemessige og det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i underliggende konstruksjon.

Punkt 2;

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist. Dette er lavere enn preakseptert ytelse i TEK10, hvor vanntett sjikt i ytterkant skal ligge minimum 25 mm over overkant slukrist.

Videre vurderes ikke kravet om fall minimum 1:100 mot sluk å være oppfylt på hele gulvflaten. Rommets størrelse og registrert høydeforskjell tilsier at fallforholdene ikke tilfredsstiller forskriftskravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Forholdet vurderes å ha lav konstruksjonsmessig konsekvens så lenge flisene ligger fast og det ikke foreligger tegn til fuktgjennomgang. Tiltak vil være å skrape ut eksisterende fugemasse og etablere ny, fleksibel fugemasse iht. produsentens anvisninger. Gulvet anbefales holdt under oppsikt med tanke på eventuell utvikling, herunder løse fliser eller tegn til fuktproblematikk.

Punkt 2;

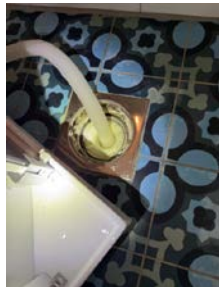
Nivåforskjell som ikke oppfyller krav fra oppføringstidspunktet kan føre til at vann blir stående eller dreneres langsomt, og ved hyppig bruk kan det føre til vannbelastning utenfor dusjområdet.

Avviket vurderes å ha begrenset praktisk betydning slik rommet brukes i dag, da dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Løsningen gir likevel redusert sikkerhetsmargin ved eventuell vannpåvirkning utenfor kabinettet.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.



2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er riktig avstivet.

Dette har igjen ført til oppsprekking i silikon mellom gulvet og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen bak toalettet kontrolleres for korrekt innfesting og stabilitet. Eventuell løsning med manglende forankring bør utbedres av rørlegger og tømrer. Ny elastisk fuge bør etableres etter at bevegelser er utbedret.

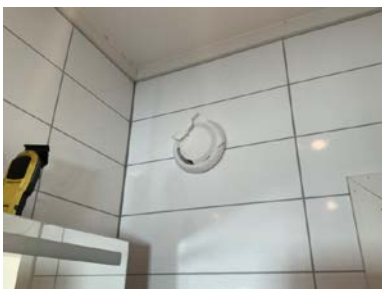
Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende området med dusjkabinett.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
24/2-2026



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er dobbel komposittkum med ettgreps blandeblender. Det er komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fungerer ved papirtest, men ett av fettfiltrene er løst og fremstår skadet i innfestingen. Dekselet sitter ikke korrekt festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et skadet fettfilter kan føre til vibrasjoner og i verste fall at deler løsner under bruk. Dersom filteret er skadet eller sitter dårlig festet, kan det også redusere evnen til å fange opp fett over tid. Det anbefales å skifte filteret eller sørge for at det festes forsvarlig, slik at ventilatoren fungerer som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet plassert i boden. Det er inntak og hovedstoppekran i samme rommet. Det er tilknyttet vannstopper(lekkasjesikring). Det er også egen føler til dette under kjøkkenbenken, ifølge eier.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i oppholdsrom. Avtrekksventiler fra badene, kjøkkenet, et soverom/arbeidsrommet og boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Punkt 1;

Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene med balansert ventilasjon. For at et slikt anlegg skal fungere optimalt, må det være tilstrekkelige overstrømningsmuligheter – vanligvis i form av luftespalter mellom dørblad og terskel. I dette tilfellet er det ikke etablert slike spalter, og med lukkede dører vil luftsirkulasjonen bli redusert.

Punkt 2;

Det er registrert skitne og tilsmussede filtre i ventilasjonsaggregatet. Ifølge eier er det ikke gjennomført filterskift på ett år. Dette er å anse som manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Det bør etableres lufterist eller spalter mellom dørblader og terskler for optimalt luftgjennomstrømning mellom rommene og oppnå maksimalt av et slikt anlegg.

Punkt 2;

Filtrene i anlegget er tydelig tilsmusset og har redusert funksjon. Luftkvaliteten i boligen forringes av dette. Dette kan redusere aggregatets levetid.



TG 2 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmepumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden(rom med sluk)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres drypping fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen. Når vann varmes opp, utvider det seg. I et lukket rørsystem uten ekspansjonsmulighet fører dette til økt trykk, og ventilen åpner for å slippe ut vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Noe dryppning kan være normalt, men dersom det skjer jevnlig vil det:

- Gi unødvendig vannforbruk
- Slite på sikkerhetsventilen over tid
- Kunne gi fuktbelastning dersom vannet ikke ledes til sluk

Tiltak:

Det anbefales å få vurdert montering av ekspansjonskar til berederen. Dette tar opp trykkøkningen når vannet varmes opp og reduserer belastningen på sikkerhetsventilen. Samtidig bør ventilen kontrolleres og avløpet sikres til sluk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Inntak, hovedsikring og strømmåler i utvendig TKS skap. Automatsikringer og overspenningsvern i skapet i boden i 1. etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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.

2016 -Det ble installert samtidig med at huset ble bygget i løpet av 2016

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

-Det ble satt opp sol-celler, varmepumpe og en garasje etter byggeåret. Jeg kan finne dokumentasjon på varmepumpen. Den hadde jeg glemt.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

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 -Nei, vi har ikke noe mer dokumentasjon enn det som er i perm fra entreprenøren.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei -Nei, ikke ofte. Det har kanskje hent 2-3 ganger i løpet av de 9 årene vi har bodd her.

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

Nei Aldri

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er utført utvidelser siden den gang i form av etablering av varmepumpe, solcelleanlegg og bygging av garasje. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget og dets komponenter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er aldri utført tilsyn i boligen, og det mangler noe dokumentasjon. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/plate på mark.

TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke vurdere i detalj. Forhold som terrengfall, avrenning, overflatevann, nivåforskjeller og tilpasning mot grunnmur var ikke synlige.

Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som utilstrekkelig fall bort fra bygningen, lokale forsenkninger, områder med stående vann eller mangelfull vannavledning. Slike forhold kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Ny vurdering av terrengforholdene under snø- og isfrie forhold anbefales, da dette vil gi et mer fullstendig og korrekt bilde av terrengets funksjon og eventuelle behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette og alder i kombinasjon.

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 befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

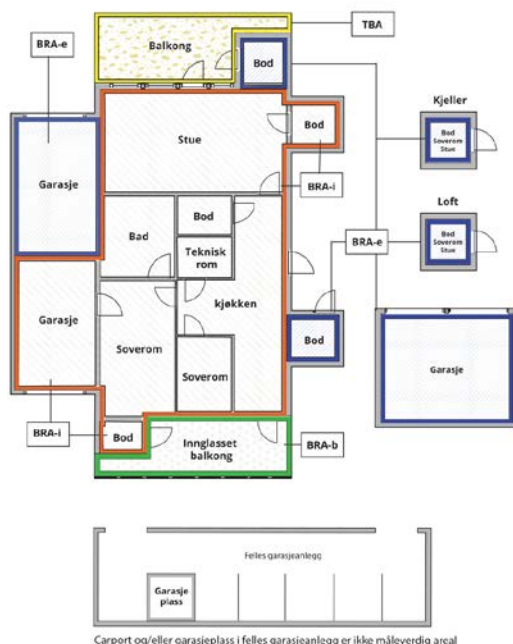
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	70			70	
2.Etasje	58			58	16
SUM	128				16
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, arbeidsrom/soverom, bod, soverom, bod 2, bad/wc, soverom 2		
2.Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, spisetue, bad/wc, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Tina Westerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	106	335		0	501.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 16B

Hjemmelshaver

Westerheim Tina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Høybråten i Oslo kommune. Området sokner til Høybråten Skole, som er en ettertraktet skole med godt rykte. Det er også barnehager i nærområdet. For den som er glad i fritidsaktiviteter byr området på mye spennende. Høybråten og Stovner IL har et meget godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, langrenn basketball, alpint, innebandy, orientering og turn. I gangavstand fra boligen finner du idrettsplassen på Høybråten som består av 5ér baner, 7ér baner og 11ér bane. Av andre nærliggende fasiliteter har man Rommensletta som ligger ved Haugenstua. Rommensletta er en stor idrettspark med skøytebane, cricketbane, flere fotballbaner, lekeplass og en flott skulpturpark. For friluftsentusiasten er det kort vei til flere tur- og løypealternativer som vil ta deg innover i Østmarka og Lillomarka. Her finner man et rikelig løypenett som er godt egnet for alle type turer, og har gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, samt flere sportsstuer med servering. Fra Høybråten Togstasjon tar du deg til Oslo sentralstasjon på ca 15 minutter. 64A bussen fra Høybråten Park bussholdeplass tar deg til Stovner T-bane og Stovner på få minutter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt. Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	23.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegning	25.09.2015	Plan og snitt	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	28.02.2017	Bolig	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	17.11.2022	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Solcelleanlegge	01.06.2018		Ikke gjennomgått	43	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	Lagt til areal på terrassen i 2.etasje.

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Thomas Stubergh

Tina Westerheim

Boligen

Idrettsveien 16B

1087 Oslo

0301-106/335/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi fikk hjelp av en pensjonert snekker i familien til å bytte dør og vinduet. Han har ikke noe frima lengre, og gjorde dette som en hjelp til oss. Vi har dokumentasjon fra oslo kommune om at vi ikke trengte å søke fasadeendring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var en feilmelding på sol-celleanlegget som vi har fått Otovo/ Løfte til å komme å se på og reparere. Dette ble gjort 02.03.2026. Vi venter ferdigrapport.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Løfte AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøker og reparasjon av inverter

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ventilasjonsspesialisten as

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det drypper fra varmtvannstanken.

Vi venter også på at Otovo skal komme å ta en titt på sol-celle-anlegget vårt. De ble dessverre forsinket pga sykdom. Det har blinket i en lampe og vi vet ikke hva det betyr, men vi er på saken, men det er ikke ett lukket avvik.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Idrettsveien 16B, 1087 OSLO

Dato for energimerking

14.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270512

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300545402

Gårdsnummer

106

Bruksnummer

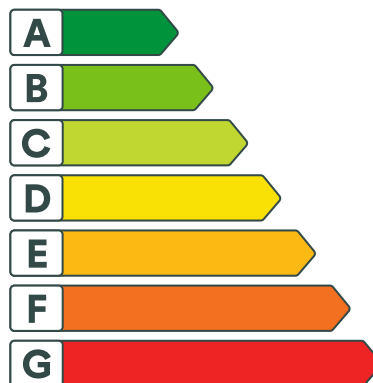
335

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet bruksareal

128,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

119,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 706 kWh



Idrettsveien 16B, 1087 OSLO



Detaljering

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



Idrettsveien 16B, 1087 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



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

Idrettsveien 16B - Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høybråten kirke Linje 64	8 min 0.7 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Furuset Linje 2	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	12 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 7.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

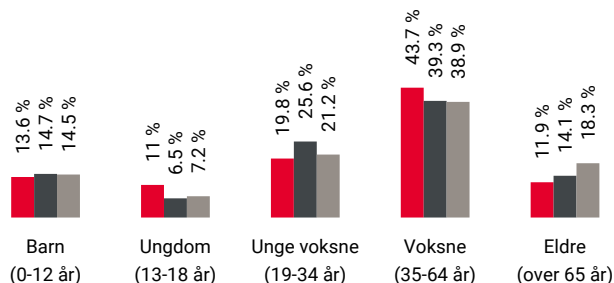
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Høybråten	1 768	685
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 55 barn	12 min 0.8 km
Linjen barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.8 km
Stig barnehage	10 min

Dagligvare

Joker Høybråten	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Coop Prix Høybråten	12 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. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



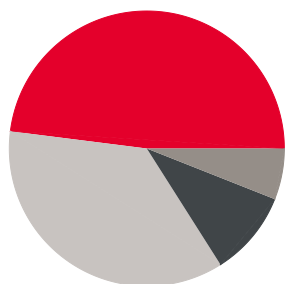
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

	Høybråten kunstgressbane	4 min	
	Fotball, friidrett	0.3 km	
	Stig skole	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	Actic Furuset Senter	19 min	
	Mudo Furuset	21 min	

Boligmasse



- 48% enebolig
- 10% rekkehus
- 6% blokk
- 36% annet

«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

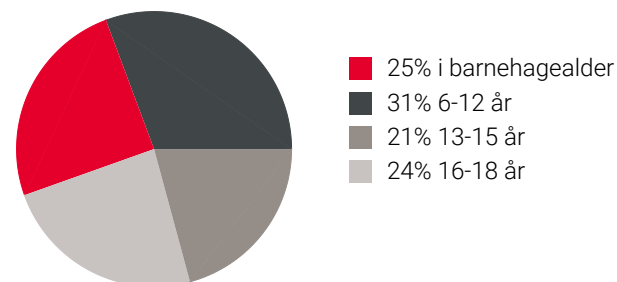
Sitat fra en lokalkjent



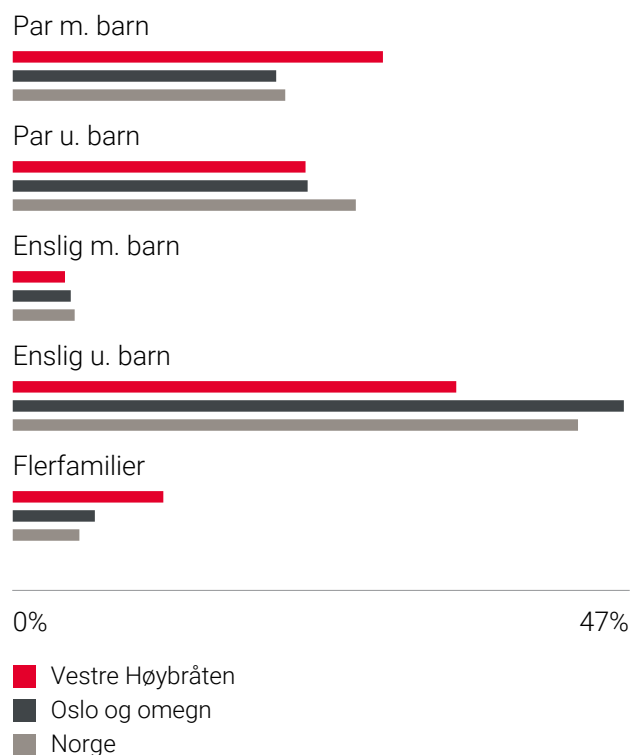
Varer/Tjenester

	Furuset Senter	19 min	
	Apotek 1 Haugenstua	14 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

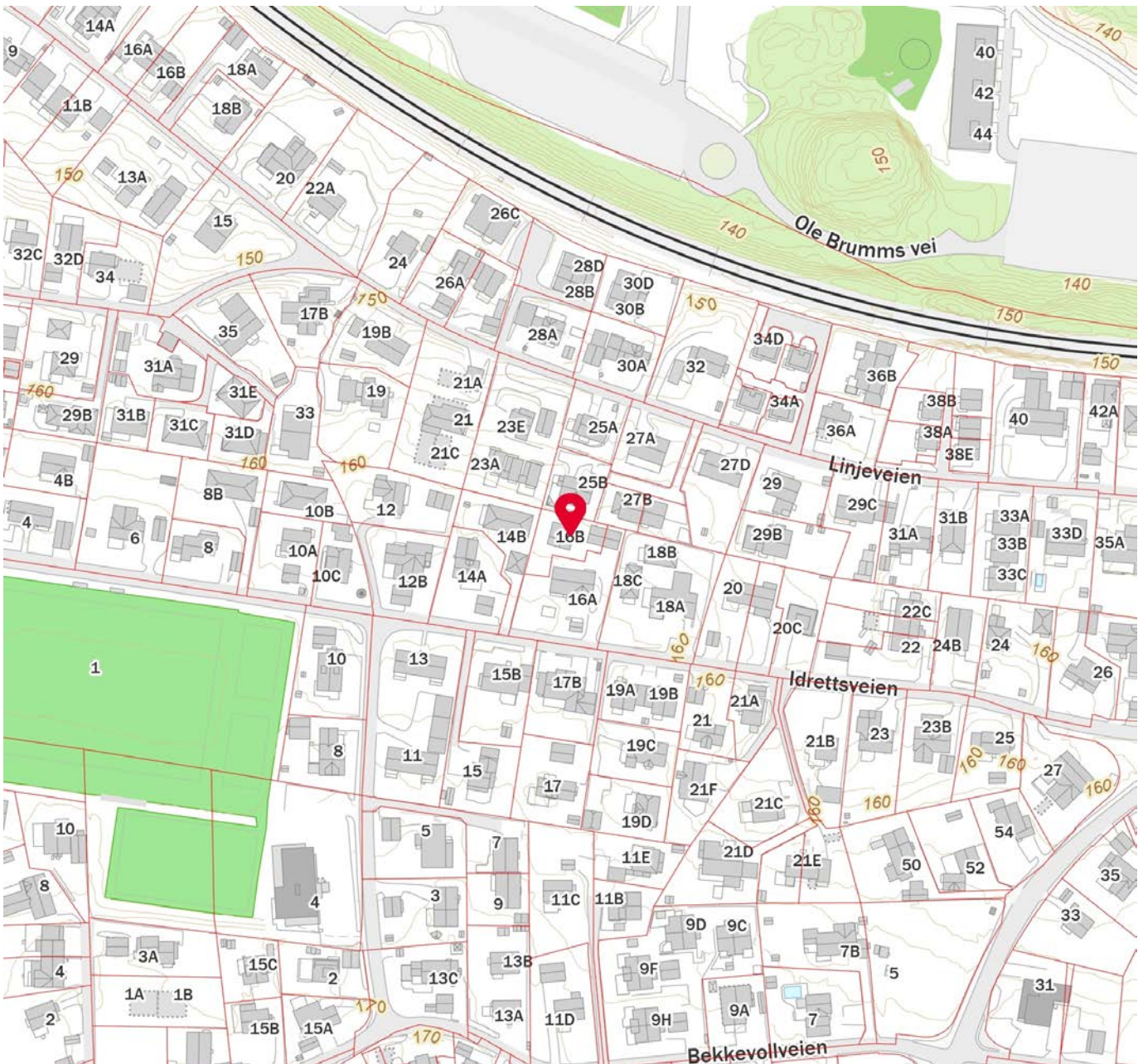
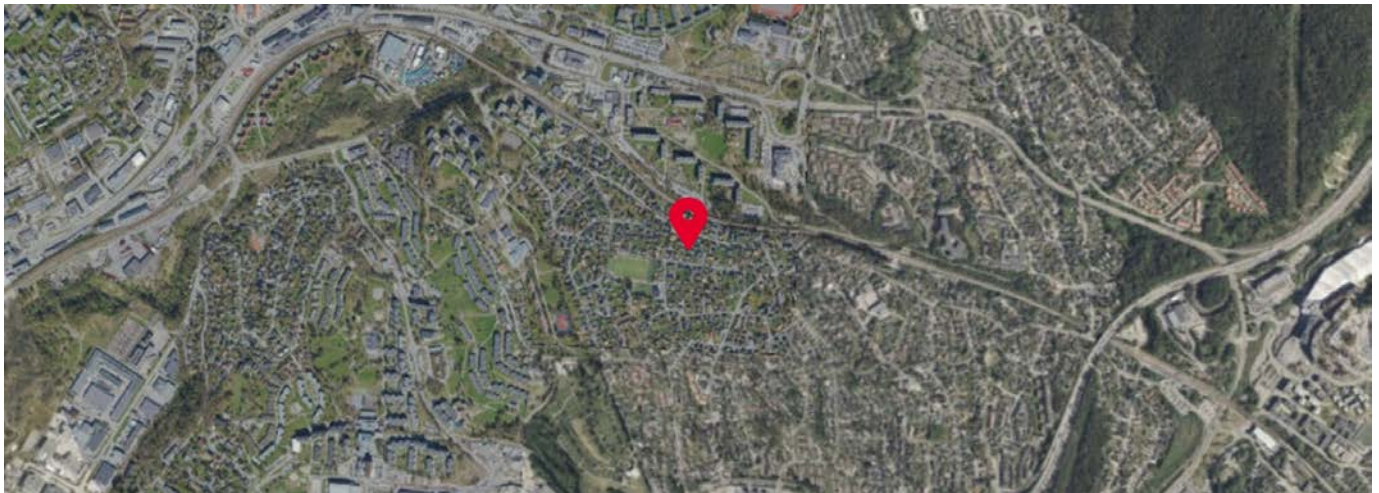


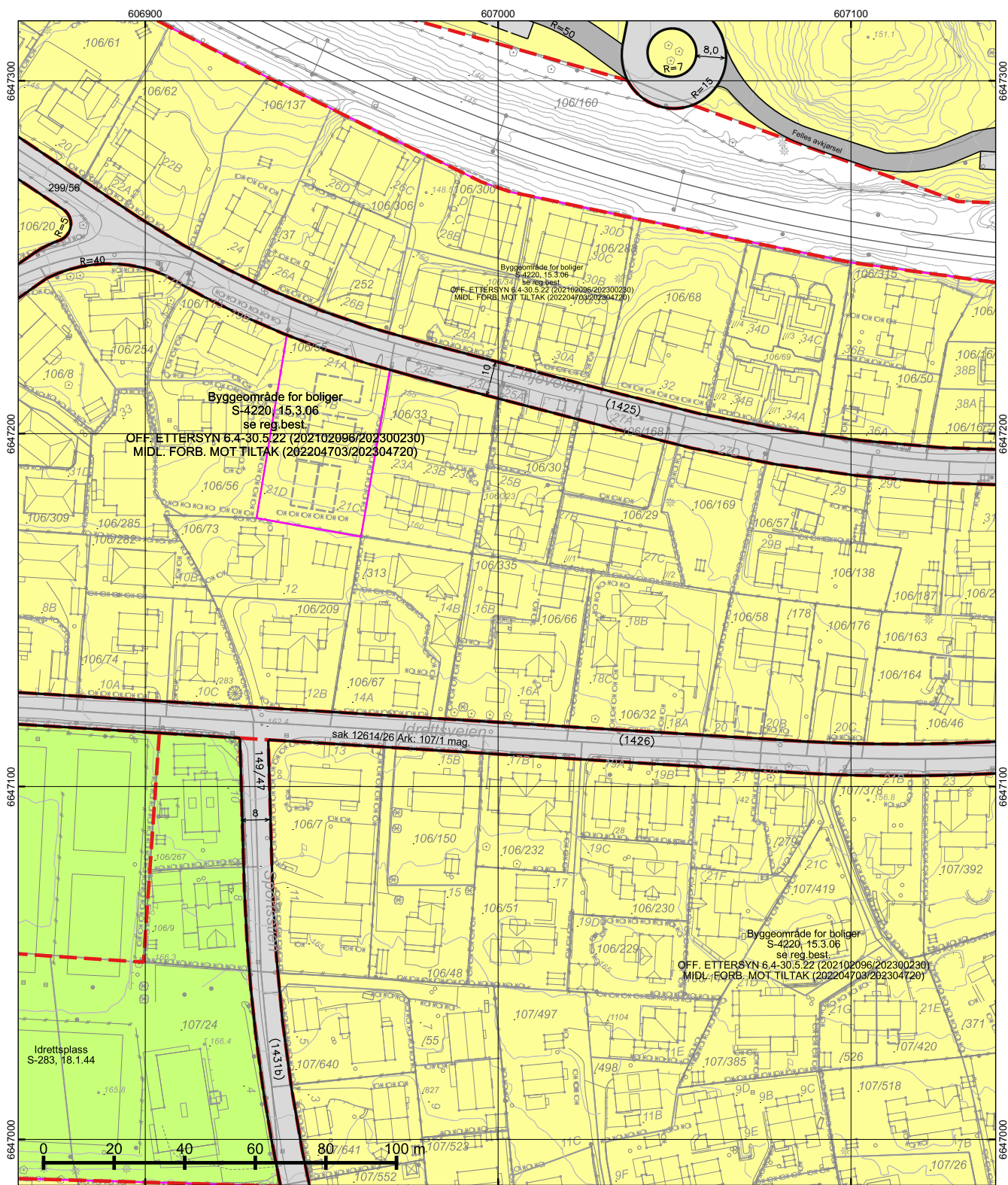
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.02.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 334098/ 86527187

Adresse: IDRETTSSVEIEN 16B

Gnr/Bnr: 106/335

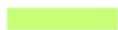
Deres ref.: 61398/ ODBU@MSAKTV

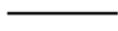
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Oda Løvgård Buvik

Dato: 19.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527188
61398/ ØDBU@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.106 BNR. 335

Vi viser til bestilling av 20260219 for IDRETTSVEIEN 16B.

GNR. 106 BNR. 335

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.2017.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

501,8 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

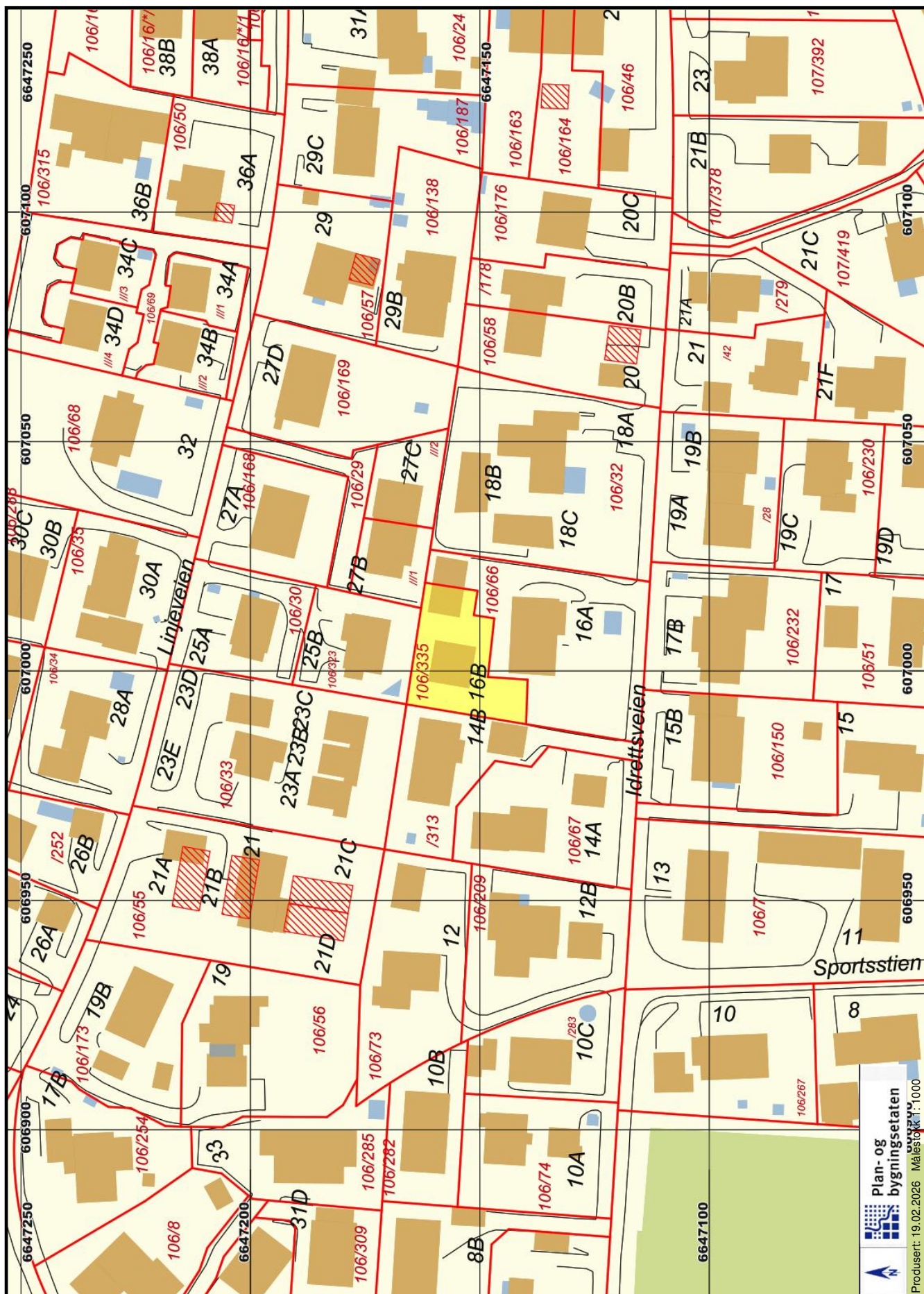


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Idrettsveien 16B
1087 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre