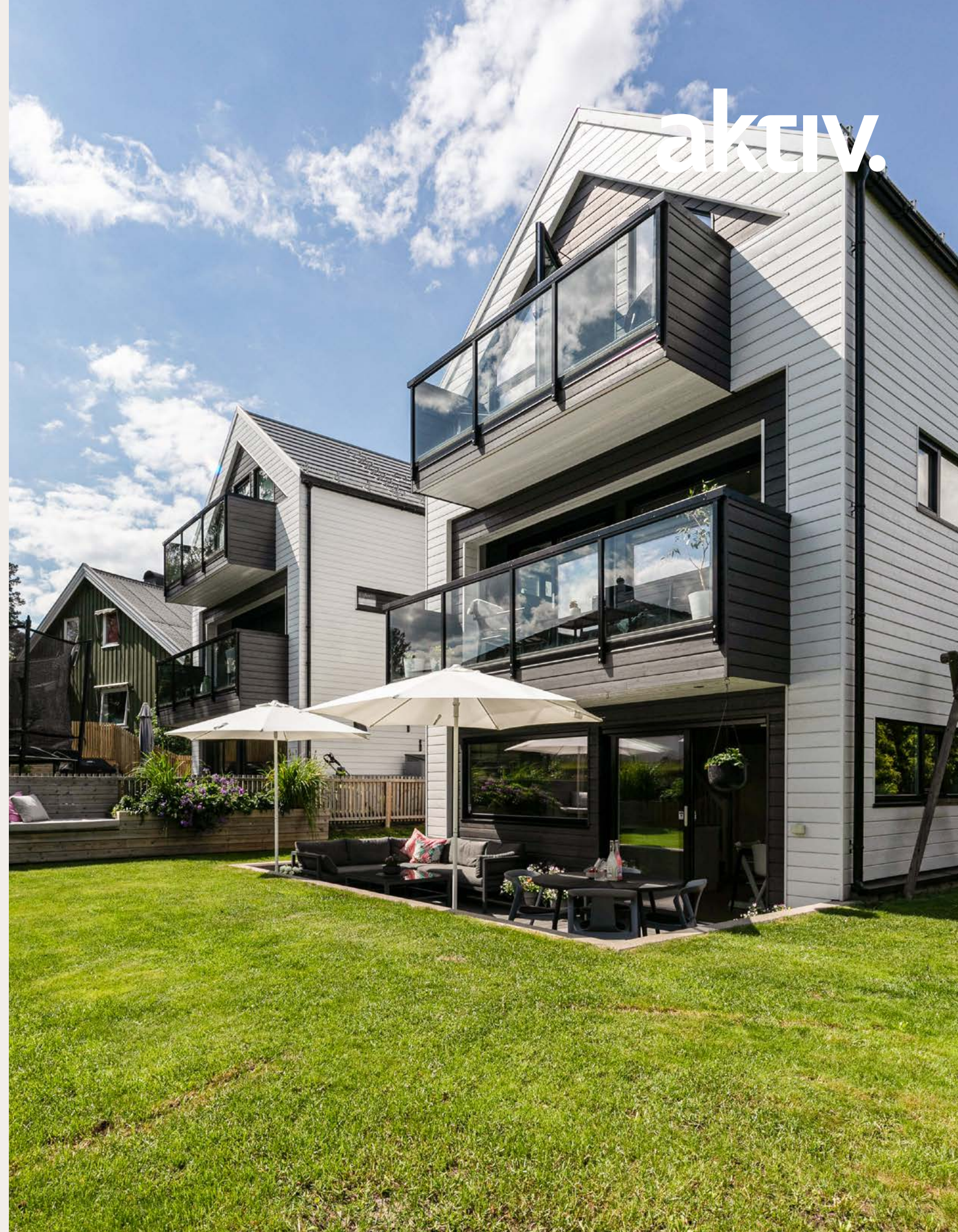


**aktiv.**  
Tar deg videre



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 700 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 961 640,-  
**Selger:** Ole Anders Eide-Fallet  
Elisabet Eide-Fallet

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total:** 177/177 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1154 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 107, bnr. 144  
**Snr.** 3

**Oppdragsnr.:** 1006240131

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Myrdalveien 12: En lekker og stilren enebolig over tre plan fra 2019 med høy standard! Boligen har en svært attraktiv og skjermet beliggenhet på solrik og pent opparbeidet tomt. Parkering i integrert dobbelgarasje med el-lader. Fantastisk hage og to balkonger. Ta med dere flyttelasst og flytt rett inn!

- Gjennomført og moderne enebolig over 3 etg.
- Solrik tomt med opparbeidet hage, gressplen og plattning
- Høy innvendig standard med gjennomtenkte farge- og materialvalg
  - Dobbeltgarasje med el-lader
  - Sosialt spisekjøkken med direkte utgang til hage
  - God lagringsplass med innvendig bod og teknisk rom
    - Gulvvarme i alle rom foruten garasje
  - Muligheter for å etablere ytterligere soverom i 2. etasje.
    - Gangavstand til skole, barnehage, matbutikk mm.
    - Stille og barnevennlig nabolag



# Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	50
Om eiendommen .....	54
Tilstandsrapport .....	64
Forbrukerinformasjon .....	119
Budskjema .....	120



Fra hyggelig, privat vei er det enkel adkomst til huset. Bilene kan parkeres i integrert, dobbelgarasje.



# Velkommen inn!

Hyggelig, opparbeidet inngangsparti med belegningsstein på siden av huset.  
Praktisk utebod for oppbevaring av sykler mm.

Romslig gang med stor skyvedørgarderobe for yttertøy og sko.  
Delikat, flislagt gulv med underliggende gulvvarme.  
Her er det hyggelig å komme hjem!





Boligen har et stort, sosialt spisekjøkken som fort blir det rommet dere vil tilbringe mest tid i.

# Sosialt kjøkken

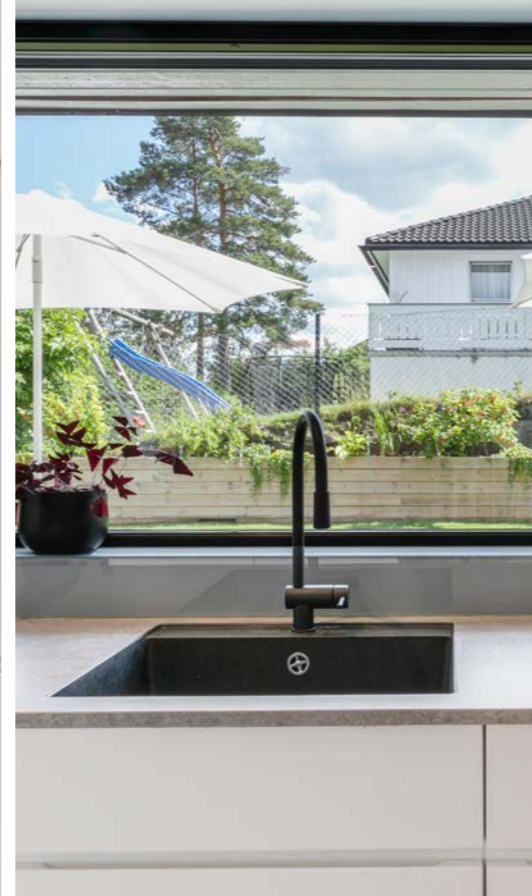
Rommet er stort og luftig med god plass til en sosial spisegruppe og mye boltreplass. Veggene er malt i en delikat farge som harmonerer fint med det lyse parkettgulvet og de mørke vinduskarmene.

Store vinduer og enkel skyvedør sikrer godt med lys og luft i rommet. Det er montert integrerte og motoriserte zip-screens på vinduene mot sør.

Kjøkkenet er praktisk plassert i hjørnet av rommet, med en sosial kjøkkenøy i midten. Innredningen fra KVIK har hvite, folierte fronter og laminat benkeplate.

Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger induksjonsplatetopp, stekeovn med dampfunksjon, mikrobølgeovn og komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Her vil enhver matglad familie trives!





**Nyt fine stunder med familien!**





Fra spisekjøkkenet er det utgang til den herlige hagen som byr på nedfelt plattform og stor gressplen.

# Fantastisk uteplass

På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp skyvedørene og binde samme inne- og uterom.

Med sol store deler av dagen, ligger alt til rette for at de varme dagene kan tilbringes her ute. På vår- og sommerhalvåret blir uterommet som en fin forlengelse av spisekjøkkenet og innbyr til større, sosiale sammenkomster og samvær.

Dagens eier har etablert en plassbygget sittegruppe dere vil sette stor pris på. Det aller meste av plantene i blomsterkassene er stauder som kommer år etter år.





På langsiden av huset er en egen sone for barna med lekestativ og sandkasse.

# Teknisk rom

Fra spisekjøkkenet er det adgang til teknisk rom med bla. gulvmontert toalett, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt sikringskap. Rommet består av flislagt gulv og malte flater. Det er montert praktiske hylleløsninger for oppbevaring og tørkeplass nok til en familie. Dette er et rom dere vil sette pris på. Direkte utgang til garasje.





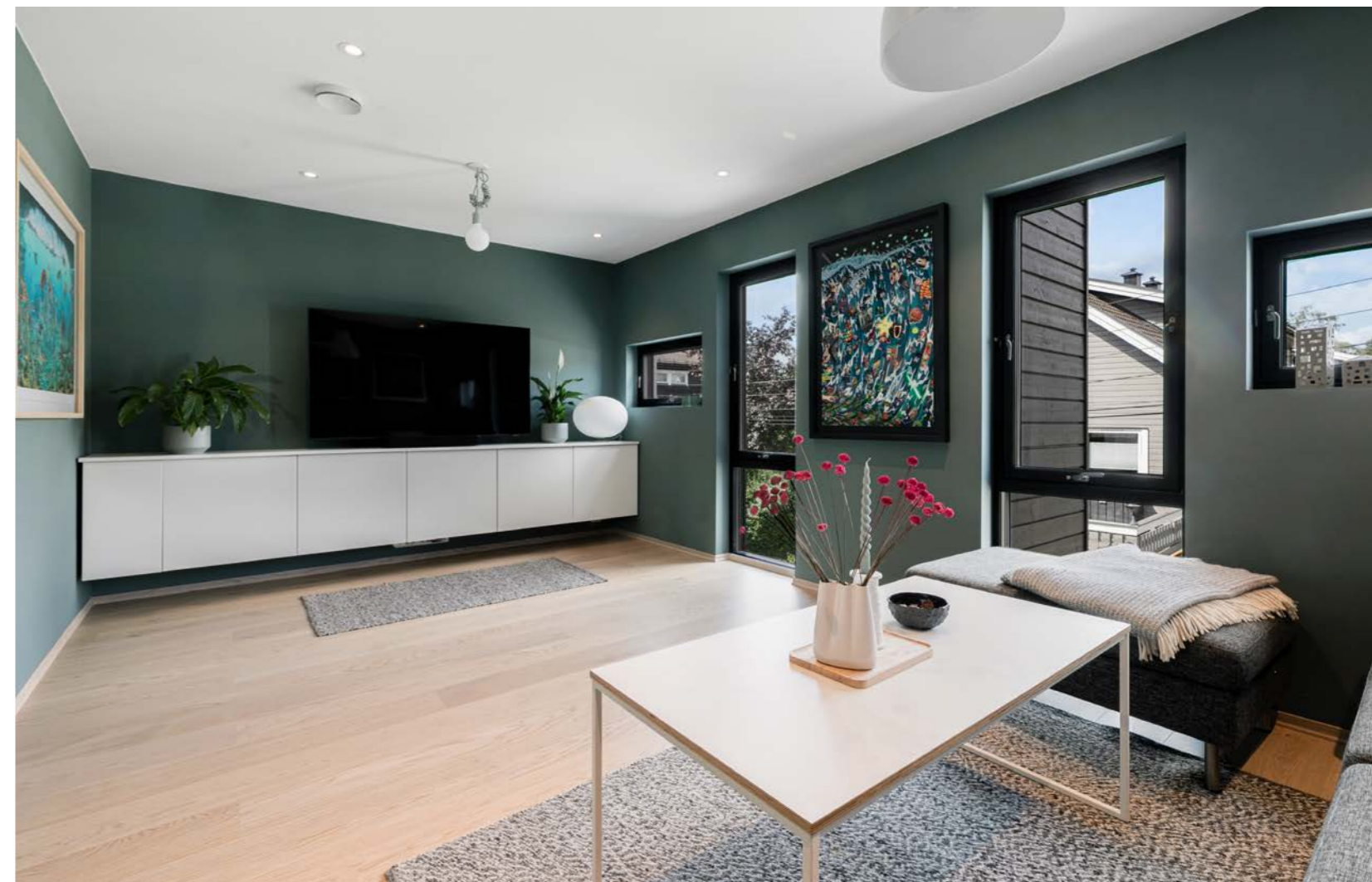
Velkommen til 2. etasje og den store og sosiale stuen.

# Stor og lys stue

Det første som fanger oppmerksomheten er alle de store vinduene med dype karmen som sikrer rikelig med naturlig lys i rommet. Det er montert integrerte og motoriserte zip-screens på vinduene mot sør for både skjerming og for å begrense varmeinnslippet. Stuerommet er av god størrelse med plass til sofagruppe, TV-benk og et stort spisebord. På de kalde kveldene er det deilig å kunne fyre opp i peisen og kjenne på ekstra varme.



# Lun TV-stue



I dag benyttes dette romslige rommet som TV-stue.  
Det kan enkelt settes opp en lettvegg mellom de to vinduene for å etablere to separate soverom om ønskelig (se alternativ plantegning).  
Rommet er malt i lun grøntone som sammen med de mørke vinduskarmene gir et behagelig rom å slappe av i. Her vil både store og små trives!

Dagens eiere har satt stor pris på løsningen slik den er i dag, men rommet kan også benyttes som soverom. Rommet er for øvrig tilrettelagt for å deles til to soverom ved hjelp av lettvegger.



Dette blir familines samlingspunkt!



# Herlig balkong

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med hyggelig utsyn over hagen og nabolaget.

Her er det plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Ønsker man å trekke seg tilbake og nyte noen timer sol i fred, er dette et ypperlig sted for det. Det er montert dobbel stikkontakt på vegg.



# Delikat baderom 1

Boligen har totalt to bad hvorav det ene badet er plassert i 2. etasje og det andre er plassert i 3. etasje.

Badet er delikat og inneholder det dere trenger med speilskap med lysarmatur på vegg over servanten, veggmontert toalett, hjørnedusj med vanlig dusjhode og regndusj, og baderomsinnredning med servant og underskuffer.

Det er også opplegg for vaskemaskin.





# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lyst og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Spesialtilpassete plissegardiner på alle vinduer. Langs den ene langveggen er det etablert praktisk skyvedørsgardrobe med speilfronter.

Her kan en god natts søvn nytes på sitt beste!



# Luftig balkong

Fra soverommet er det utgang til en herlig balkong som ligger høyt og fritt.

Her kan morgenkaffen nytes i rolige omgivelser.



## Soverom 2

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, kontor eller gjesterom. Rommet er av god størrelse og kan enkelt møbleres etter ønsker og behov. Utvendig zip-screen og innvendig blendingsgardin montert på takvinduer.



# Soverom 3

Boligens tredje soverom egner seg også godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Med masse gulvplass er møbleringsmulighetene mange.



## Delikat bad 2

Boligens andre bad er romslig og delikat.  
Badet inneholder baderomsinnredning med glatte, folierte fronter, speilskap med lysarmatur på vegg over servanten, veggmontert toalett, badekar med dusjstyr montert på vegg og hjørnedusj med regndusj og vanlig dusjhode.  
Dette er et herlig sted å starte dagen!







Her får dere en fantastisk familiebolig med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Dette hjemmet må sees!

# Plantegning

## 1. etasje



1. Etasje  
Myrdalveien 12

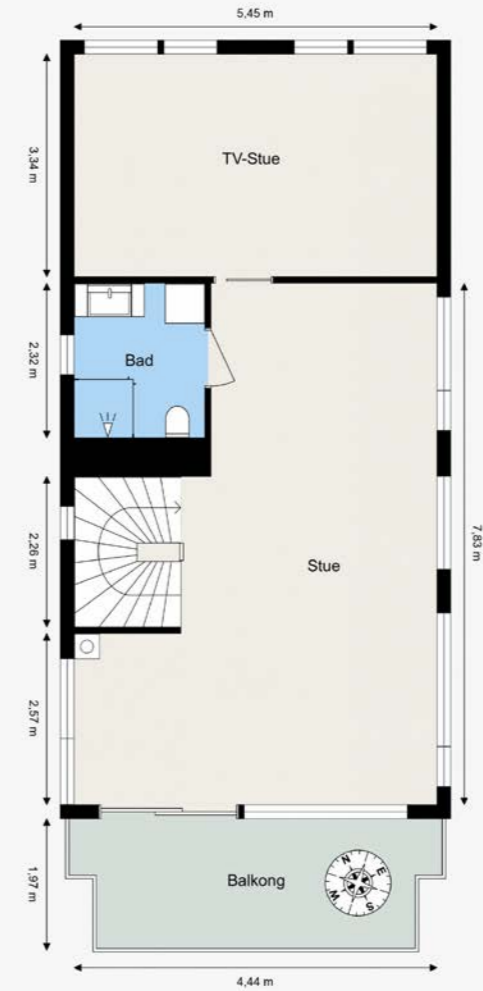


**Tony André Andersen**  
Takstingeniør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

## 2. etasje



2. Etasje  
Myrdalveien 12



**Tony André Andersen**  
Takstingeniør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

# Plantegning

## 3. etasje



3. Etasje  
Myrdalveien 12



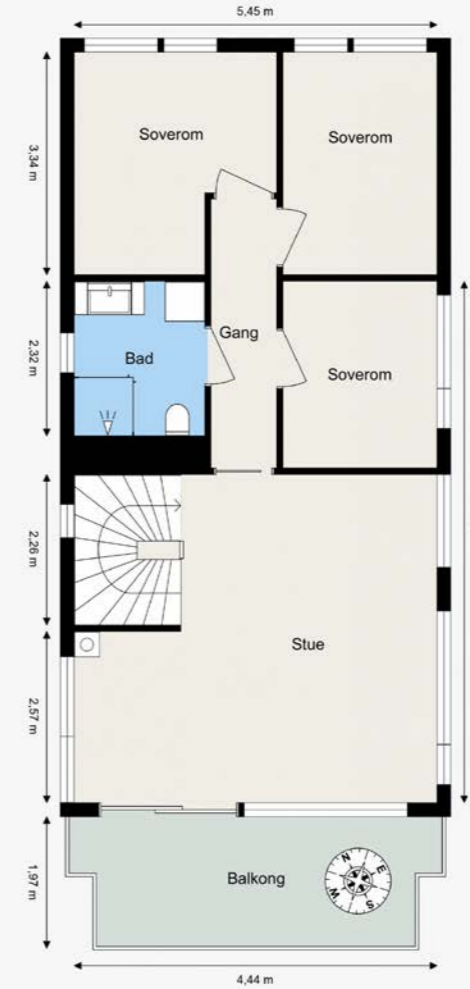
**Tony André Andersen**  
Takstingenør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

# Alternativ plantegning

## 2. etasje



Alternativ 2. etasje  
Myrdalveien 12



**Tony André Andersen**  
Takstingenør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 177 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 177 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Vindfang , Kjøkken / Spisestue, Garasje , Teknisk rom

#### 2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Stue , Bad , Tv-stue

#### 3. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Gang , 3 Soverom , Bad , Bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

17 m<sup>2</sup> Utgang fra kjøkken/spisestue til sydøstvendt markterrasse på ca. 17m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

10 m<sup>2</sup> Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong på ca. 10m<sup>2</sup>

#### 3. etasje

4 m<sup>2</sup> Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong på ca. 4m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### 3.etasje:

Gang, bod, bad og 3 soverom.

Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong på ca. 4m<sup>2</sup>.

3.etasje har et gulvareal på ca. 66m<sup>2</sup>. Grunnet takhøyde er det kun 49m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen.

Boden er ikke medberegnet grunnet takhøyde i rommet.

#### 2.etasje:

TV-stue, bad og stue.

Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong på ca. 10m<sup>2</sup>.

#### 1.etasje:

Vindfang, teknisk rom, garasje og spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra kjøkken/spisestue til sørøstvendt markterrasse på ca. 17m<sup>2</sup>.

#### Innvendig målte arealer:

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

### Byggetegninger

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

3.etasje: Det ene soverommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som loftstue/bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1154 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 1154.4m<sup>2</sup>.

Tomten er felles for Myrdalveien 12, 14 og 16.

Tomten rundt huset er inngjerdet og er pent opparbeidet med belegningsstein, støttemur, gressplen og enkel beplantning.

Det er satt opp en åpen redskapsbod på hjørnet av tomten.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og rolig villastrøk med dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Det er godt tilrettelagt med grøntområder, parker og gangstier som gir mulighet for friluftsliv og rekreasjon. Nærliggende fasiliteter inkluderer butikker, restauranter, skoler og offentlig transport. Det er også gode transportforbindelser som gir enkel tilgang til andre deler av byen. Området har generelt en rolig og familievennlig atmosfære, og det er populært blant både barnefamilier og eldre.

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. På Høybråten har man nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler.

Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken

ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Tony André Andersen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

UTVENDIG:

Taktekking:

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med skifertakstein

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i stål.

Snøfangere er montert på taket.

Stigtrinn for feier er installert.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført). Liggende bordkledning som er beiset/malt

Takkonstruksjon/Lof:

3.etasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og

kledd med plater som er malt.

Grunnmur og fundamenter:  
Støpt såle, antatt fundamentert på faste komprimerte masser eller fjell.

Forstøtningsmurer:  
Liten forstøtningsmurer i betong ved markterrassen og ved inngangspartiet.

**INNVENDIG:**  
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018 og 2019.

Utvendige aluminiumsprofiler.  
Velux takvindu på to av soverommene og bad i 3.etasje. Integrerte og motoriserte Zip-screens på vinduer i 1. og 2. etasje mot sør. Takvinduene har også solskjerming. Plisségardiner på et av soverommene i 3.etasje.

Dører:  
Laminert, brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/DB40).  
Yale doorman er installert.  
Balkongdører med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.  
Utvendig aluminiumsprofiler.  
Zip-screens montert på begge balkongdørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
3.etasje:  
Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.  
Rekkverk i aluminium med glassfelt.  
Rekkverkshøyden er målt til 100cm.  
Dobbel stikkontakt montert på vegg

2.etasje:  
Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.  
Rekkverk i aluminium med glassfelt.  
Rekkverkshøyden er målt til 100cm.  
Dobbel stikkontakt monter på vegg.

1.etasje:  
Utgang fra kjøkken til sydøstvendt markterrasse i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.  
Adkomst direkte til hagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Såle i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskiller mellom etasjene i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:  
Pipeløp (stålrør).  
Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue. Ildsikker plate foran og under peisovnen (gnistfanger).

Innvendige trapper:  
Innvendige trapper i malt treverk mellom etasjene.  
Inntrinn i parkett.  
Håndløpere på begge sider.

Innvendige dører:  
Glatte, folierte innerdører.  
Skyvedør til bod og to av soverommene i 3. etasje.  
Skyvedør med glassfelt mellom stue og TV-stue i 2. etasje og vindfang/kjøkken i 1. etasje.

#### **Standard**

Garasje:  
Integrert dobbelgarasje i huset med el-bil lader og intern adkomst.

Annet:  
Vannledninger  
Vannrør av plastrør, lagt rør-i-rør med fordelerskap i teknisk rom.  
Fordelerskapet har overløpsrør til rommet (rom med sluk).  
Stoppekran er montert i rommet

Avløpsrør  
Interne og synlige avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er bygget inn og ikke inspisert/vurdert.

Ventilasjon  
Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.

Varmtvannstank  
194L varmtvannsbereder fra 2019 plassert i teknisk rom.  
Berederen er tilkoblet strømmettet med fast tilkobling og det er montert sluk i rommet.  
Trykktank er montert til berederen.

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap lokalisert i teknisk rom.  
Automatsikringer.  
Hovedbryter.  
22 fordelingskurser.  
Selvavlesende strømmåler og hovedsikring er installert i utvendig skap

Utvendige vann- og avløpsledninger:  
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller

konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Ingen forhold som har fått TG2 eller TG3.

#### **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.

3.etasje:  
Soverom 3:  
Skyvedørsgardrobe med speilfronter.

Bod:  
Hylleløsning.

2.etasje:  
Tv-stue:  
Fastmontert skap.

1.etasje:  
Vindfang:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Følger ikke salget:  
- alle taklamper  
- vegghengt hylle i barnerom i 3. etg  
- Vaskemaskin og tørketrommel

- Veggmontert vannslange

Følger salget:

- Alle hvitevarer

- Lamper i trappegang

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Integrert dobbelgarasje i huset med el-bil lader og intern adkomst.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se:

<https://www.oslo.kommune.no/>

[gate-transport-og-parkering/parkering/](#)

[beboerparkering/](#)

#### Diverse

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.

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen med unntak av garasjeggulvet.

Balansert ventilasjon. Varmt forbruksvann fra egen

bereder

#### Energikarakter

B

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 700 000

#### Kommunale avgifter

Kr 16 782

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

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

#### Eiendomsskatt

Kr 5 594

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

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

#### Formuesverdi primær

Kr 2 392 094

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 9 089 957

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Gaten utenfor boligen er privat og hver beboer betaler derfor et årlig beløp for måking av veien (ca 1.500,-).

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 144, seksjonsnummer 3 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:

301/107/144/3:

06.05.1921 - Dokumentnr: 901090 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1966 - Dokumentnr: 9625 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1972 - Dokumentnr: 7995 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:435

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:144

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1093531 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 174/439

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.11.2019.

Fra taksten:

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

3.etasje: Det ene soverommet er opprinnelig

godkjent og byggemeldt som loftstue/bod.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.11.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringen har betegnelsen "Byggeområde for boliger"

Etter reguleringsplan S-4220, vedtaksdato 15.03.06

Off. ettersyn 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)

Midl. for. mot tiltak (202204703/202304720)

Omhandler småhusplanen i Oslo kommune om

midlertidig forbud mot tiltak i området.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

242 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 700 000,00))

261 640,- (Omkostninger totalt)

9 961 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **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 budgivingen.

### **Budgiving**

Budgiving 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 budgiving, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgiving 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.

Budgiving 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 budgiving, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22 900,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate  
2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

### **Salgsoppgavedato**

29.06.2024



# Tilstandsrapport

Myrdalveien 12, 1086 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 107, bnr. 144, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 21229-24248

Referansenummer: C11422

Autorisert foretak: Taksator AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no)

### Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



Oppdragsnr.: 21229-24248

Befaringsdato: 26.06.2024

Side: 2 av 25

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer med gjennomgående god standard. Overflatene i boligen består hovedsakelig av 1-stavs parkett og glatte, malte flater.

Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele boligen med unntak av garasjeggulvet. Balansert ventilasjon. Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Huset har to flislagte badrom fra byggeåret. Begge badrommene har badersinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten. Veggmontert toalett (poseløsning). Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr. Regnfallsdusj er montert. Det er i tillegg badekar på badrommet i 3. etasje og opplegg for vaskemaskin på badrommet i 2. etasje.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast. LED-lys under overskap. Glassplate på vegg over stekesonen og i vinduskarm. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplattetopp, stekeovn med dampfunksjon, kombi mikrobølgeovn og komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Integrert dobbelgarasje i huset med el-bil lader og intern adkomst.

Det henvises for øvrig til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig over 3 etasjer:

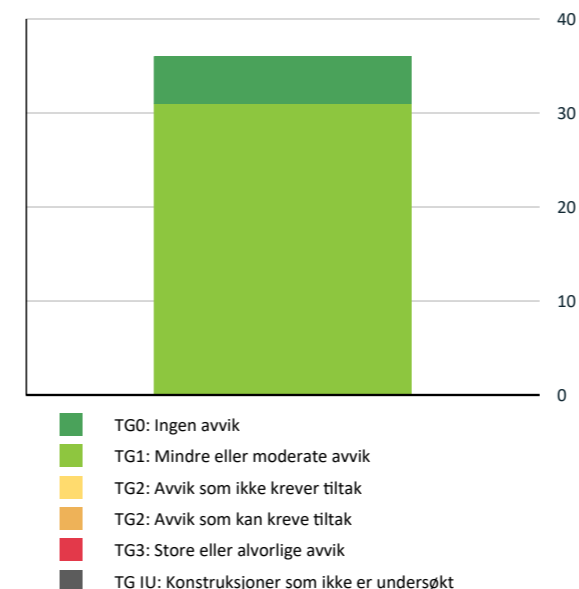
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

3. etasje:

Det ene soverommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som loftstue/bod.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er

det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig over 3 etasjer:

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG OVER 3 ETASJER:



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
I følge Norges Eiendommer.

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med skifertakstein.

–

Takkonstruksjon/-tekkning vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Snøfangere er montert på taket.  
Stigtrinn for feier er installert.

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

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført).

Liggende bordkledning som er beiset/malt.

–

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.  
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner.

3. etasje er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med plater som er malt.

–

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

### Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018 og 2019.  
Utvendige aluminiumsprofiler.

Velux takvindu på to av soverommene og bad i 3. etasje.

–

Zip-screens på alle vinduer mot nord og alle vinduer i 1. og 2. etasje mot sør. Integreerte og motoriserte. Takvinduene har også solskjerming. Plisségardiner på et av soverommene i 3. etasje.

Vindusglassene er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på alle vinduene.

Ingen unormale avvik registrert, sett ut fra bygningsdelenes alder.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

### Dører

# Tilstandsrapport

Laminert, brann- og lydklassifisert ytterdør (B30/DB40).  
Yale doorman er installert.

Balkongdører med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.

Utvendig aluminiumsprofiler.  
Zip-screens montert på begge balkongdørene.

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

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3. etasje:  
Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.  
Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

Dobbel stikkontakt montert på vegg.

–

2. etasje:

Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.  
Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

Dobbel stikkontakt monter på vegg.

–

1. etasje:  
Utgang fra kjøkken til sydøstvendt markterrasse i trekonstruksjoner.  
PVC terrassebord på gulv.  
Adkomst direkte til hagen.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Utvendige trapper

Utvendig branntrapp montert på gavlvegg mot nordvest.

### Andre utvendige forhold

Det er laget sandkasse og lekestativ i hagen.

–

Utvendig frostfri vannkran på vegg imot nabohuset.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv:  
Flislagt gulv i vindfang, teknisk rom og baderommene. Ellers én-stavs parkett.

Gulvvarme (folie) i alle rom i 2. etasje og 3. etasje.  
Gulvvarme (kabler) på bad og i 1. etasje.

–

Vegger:  
Flislagte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i alle rom med unntak av bod i 3. etasje.

Takhøyden i 3. etasje ble målt fra 84cm til 3,02m. Etasjen har skråtak.  
Takhøyden i 2. etasje ble målt til 2,42m.  
Takhøyden i 1. etasje ble målt til 2,38m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Såle i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskiller mellom etasjene i trebjelkelag.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).  
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

### Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## Tilstandsrapport

### TO 1 Pipe og ildsted

Pipeløp (stålrør).

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue. Ildsikker plate foran og under peisovnen (gnistfanger).

–

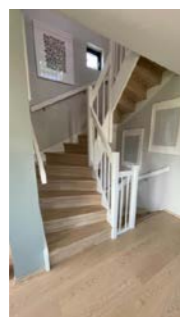
Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



### TO 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt treverk mellom etasjene.  
Inntrinn i parkett.  
Håndløpere på begge sider.

Rekkverk i tre mot trappen med stående spiler. Avstander og åpninger er innenfor dagens krav til sikkerhet i trapp.



### TO 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.  
Skyvedør til bod og to av soverommene i 3. etasje.  
Skyvedør med glassfelt mellom stue og TV-stue i 2. etasje og vindfang/kjøkken i 1. etasje.

Det er gjennomført kontroll av åpne- og lukkemekanismen til enkelte av dørene, og de er funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av dørene.

### TO 1 Andre innvendige forhold

3. etasje:  
Soverom 3:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bod:  
Hylleløsning.

2. etasje:  
TV-stue:  
Fastmontert skap.

1. etasje:  
Vindfang:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

## Tilstandsrapport

Flislagt badrom fra byggeåret med gjennomgående god standard.

–

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider ved badet.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:  
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.  
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.  
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.  
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.  
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.  
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.  
Rør ikke klemringen (festet med skruer).  
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).  
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.  
Vannlåsen trekkes rett opp.  
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.  
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det påpekes bom(hulrom) under enkelte fliser.  
Ellers ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.

### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.  
Kantsluk i dusjsonen i plast.

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



### 3. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.  
Veggmontert toalett (poseløsning).  
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr.  
Badekar med avløp direkte til sluk og dusjstyr montert på vegg.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Avtreksventil i vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).  
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.  
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra byggeåret med gjennomgående god standard.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeider ved baderommet.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

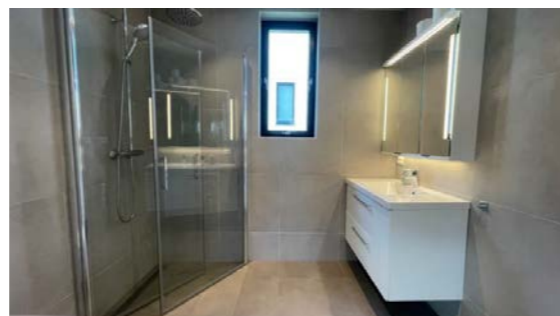
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

## Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i dusjsonen i plast med synlig klemring og tettesjikt.

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



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.

Veggmontert toalett. (poseløsning).

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjstyr. Regnfallsdusj er montert.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Avtreksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).  
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.  
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019.

Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.

LED-lys under overskap.

Glassplate på vegg over stekesonen og i vinduskarm.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn med dampfunksjon, kombi mikrobølgeovn og komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes at platetoppen har en liten avskalling.  
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

#### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekkventil i himling, tilknyttet balanserte ventilasjonen. I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

### SPELIALROM

#### 1. ETASJE > TEKNISK ROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet består av flislagte gulv og malte flater ellers. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert hylleløsning. Gulvmontert toalett. Varmtvannsbereider plassert i rommet. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sikringsskapet er plassert i rommet.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

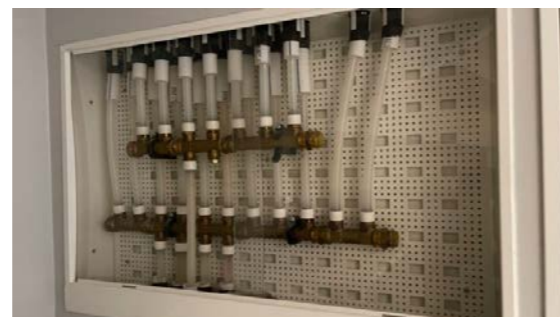
#### 1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, lagt rør-i-rør med fordelerskap i teknisk rom. Fordelerskapet har overløpsrør til rommet (rom med sluk).

Stoppekran er montert i rommet.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



## Tilstandsrapport

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er bygget inn og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst én gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filterne ikke blir skiftet, vil skitne og tette filtre redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.



#### 1 TG 1 Varmtvannstank

194L varmtvannsbereider fra 2019 plassert i teknisk rom. Bereideren er tilkoblet strømmettet med fast tilkobling og det er montert sluk i rommet.

Trykkstank er montert til bereideren.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og at bereideren fungerer slik den skal.



#### 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.*

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

## Tilstandsrapport

Sikringskap lokalisert i teknisk rom.  
Automatsikringer.  
Hovedbryter.  
22 fordelingskurser.  
Selvavlesende strømmåler og hovedsikring er installert i utvendig skap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Det 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei**
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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



## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er installert i boligen, samt 2x 6 kg brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):  
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter, eller på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslangen må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes. Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):  
Brann- og røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:

Det må være minst én detektor per etasje.  
Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

- Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
  3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
  4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle, antatt fundamentert på faste komprimerte masser eller fjell.

#### Forstøtningsmurer

Liten forstøtningsmur i betong ved markterrassen og ved inngangspartiet.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

### TG 0 Terrenghorhold

Tomten rundt boligen anses som relativt flatt.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger



## Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig. Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser. Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

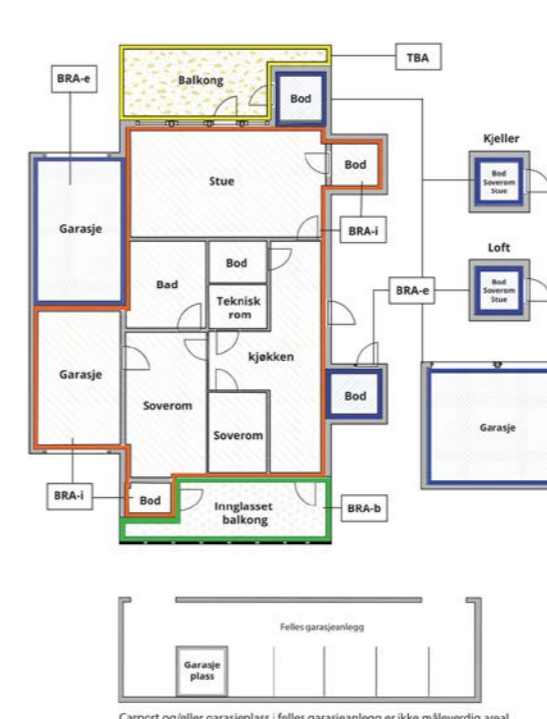
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig over 3 etasjer:

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje	49			49	4	17	66
2.etasje	62			62	10		62
1.etasje	66			66	17		66
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>31</b>	<b>17</b>	<b>194</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Gang, 3 Soverom, Bad, Bod		
2.etasje	Stue, Bad, Tv-stue		
1.etasje	Vindfang, Kjøkken / Spisestue, Garasje, Teknisk rom		

## Kommentar

### 3.etasje:

Gang, bod, bad og 3 soverom.

Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong på ca. 4m<sup>2</sup>.

3.etasje har et gulvareal på ca. 66m<sup>2</sup>. Grunnet takhøyde er det kun 49m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen.

Boden er ikke medberegnet grunnet takhøyde i rommet.

### 2.etasje:

Tv-stue, bad og stue.

Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong på ca. 10m<sup>2</sup>.

### 1.etasje:

Vindfang, teknisk rom, garasje og spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra kjøkken/spisestue til sydøstvendt markterrasse på ca. 17m<sup>2</sup>.

–

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.

rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På bakgrunn av leilighetens utforming og skråtak er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940). Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 3.etasje:

Det ene soverommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som loftstue/bod.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Byttet gulv i stue og kjøkken like etter overtakelse.
- Byttet gulv på begge balkonger og markterrasse.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig over 3 etasjer:	141	36

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Ole Anders Eide-Fallet	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	144		3	1154.4 m <sup>2</sup>	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

#### Adresse

Myrdalveien 12

#### Hjemmelshaver

Elisabet Eide-Fallet og Ole Anders Eide-Fallet

#### Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål.  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig.  
Tilknytning avløp : Offentlig.

#### Eierandel

174 / 439

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Enebolig over 3 etasjer, beliggende på Høybråten, bydel Stovner i Oslo.

Boligen ligger i et veletablert, barnevennlig og rolig villastrøk med dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Det er godt tilrettelagt med grøntområder, parker og gangstier som gir mulighet for friluftsliv og rekreasjon. Nærliggende fasiliteter inkluderer butikker, restauranter, skoler og offentlig transport. Det er også gode transportforbindelser som gir enkel tilgang til andre deler av byen. Området har generelt en rolig og familievennlig atmosfære, og det er populært blant både barnefamilier og eldre.

#### Om tomten

Felles eiet tomt på 1154.4m<sup>2</sup>.

Tomten er felles for Myrdalveien 12, 14 og 16.

Tomten rundt huset er inngjerdet og er pent opparbeidet med belegningsstein, støttemur, gressplen og enkel beplantning.

Det er satt opp en åpen redskapsbod på hjørne av tomten.

Parkering i intern dobbelgarasje.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfyllt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/C11422>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabet Eide-Fallet	Ole Anders Eide-Fallet
Gateadresse	
Myrdalveien 12	
Poststed	Postnr
OSLO	1086
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EE, OAE

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Document reference: 1006240131

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1006240131

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabet EideFallet	d81b450ae8ef8334d461585 10f94947d28e72eb4	28.06.2024 19:31:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Anders EideFallet	e55122eddcaf5d0b50bf74c bac146329c23ca33b	28.06.2024 19:29:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240131

Document reference: 1006240131

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

### Om rapporten

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

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-107/144</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Myrdalveien 12 1086 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Norrøn-Eger Bolig As Bøckmans Gate 18 4370 EGRERSUND		
Eiernavn:	Rønning Kjell	<b>Totalt</b>	<b>NOK 0,00</b>
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
<b>Totale avgifter</b>	<b>0,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-107/144/0/3</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 16 781,18</b>
Eiendomsadresse:	Myrdalveien 12 1086 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 594,00
Fakturamottaker:	Eide-Fallet Ole Anders Myrdalveien 12 1086 OSLO		
Eiernavn:	Eide-Fallet Ole Anders	<b>Totalt</b>	<b>NOK 22 375,18</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	5 600,10	0,00	24060000273185022	11166732	20.06.2024	26.08.2024
<b>Totalt å betale</b>			<b>5 600,10</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.  
 Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.  
 Ta kontakt med Innkrevningsetaten.  
 For restanser for innværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	5 594,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	4 619,26
Vann- og avløpsgebyr	11 889,92
<b>Totale avgifter</b>	<b>22 375,18</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

 Teoline Jakobsen  
 MYRDALVEIEN 12

 Deres ref:  
 Bestillingsnr.: 86493994  
 7906798

Vår ref (Saksnr):

 Dato: 26.06.2024  
 Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 144

Vi viser til bestilling av 20240626 for MYRDALVEIEN 12.

### GNR. 107 BNR. 144

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1911.

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

**1155 m<sup>2</sup>**

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 for Geodata  
 Matrikkelenheten

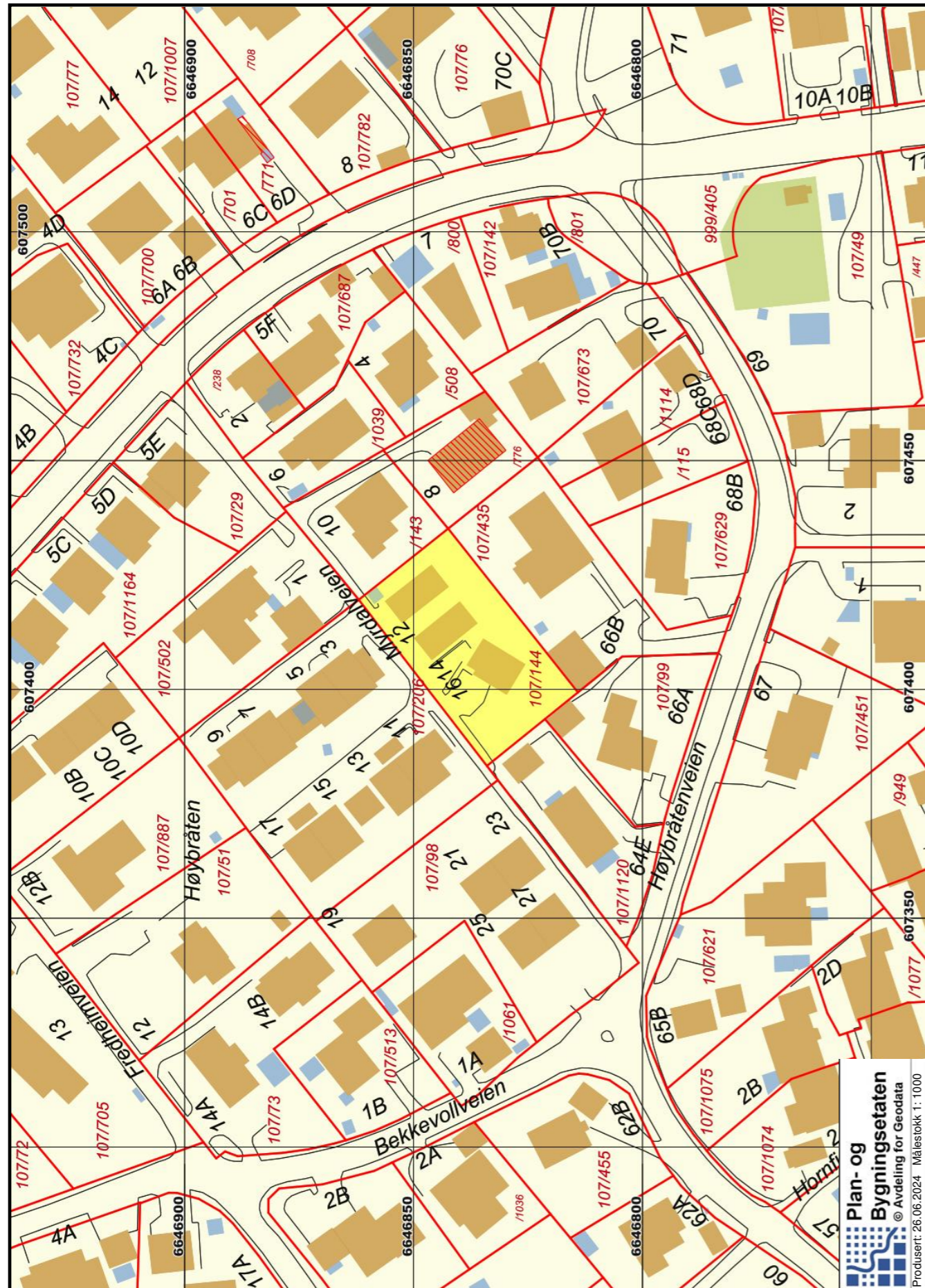
 Kristin Tveit  
 Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

 Boks 364 Sentrum  
 0102 Oslo

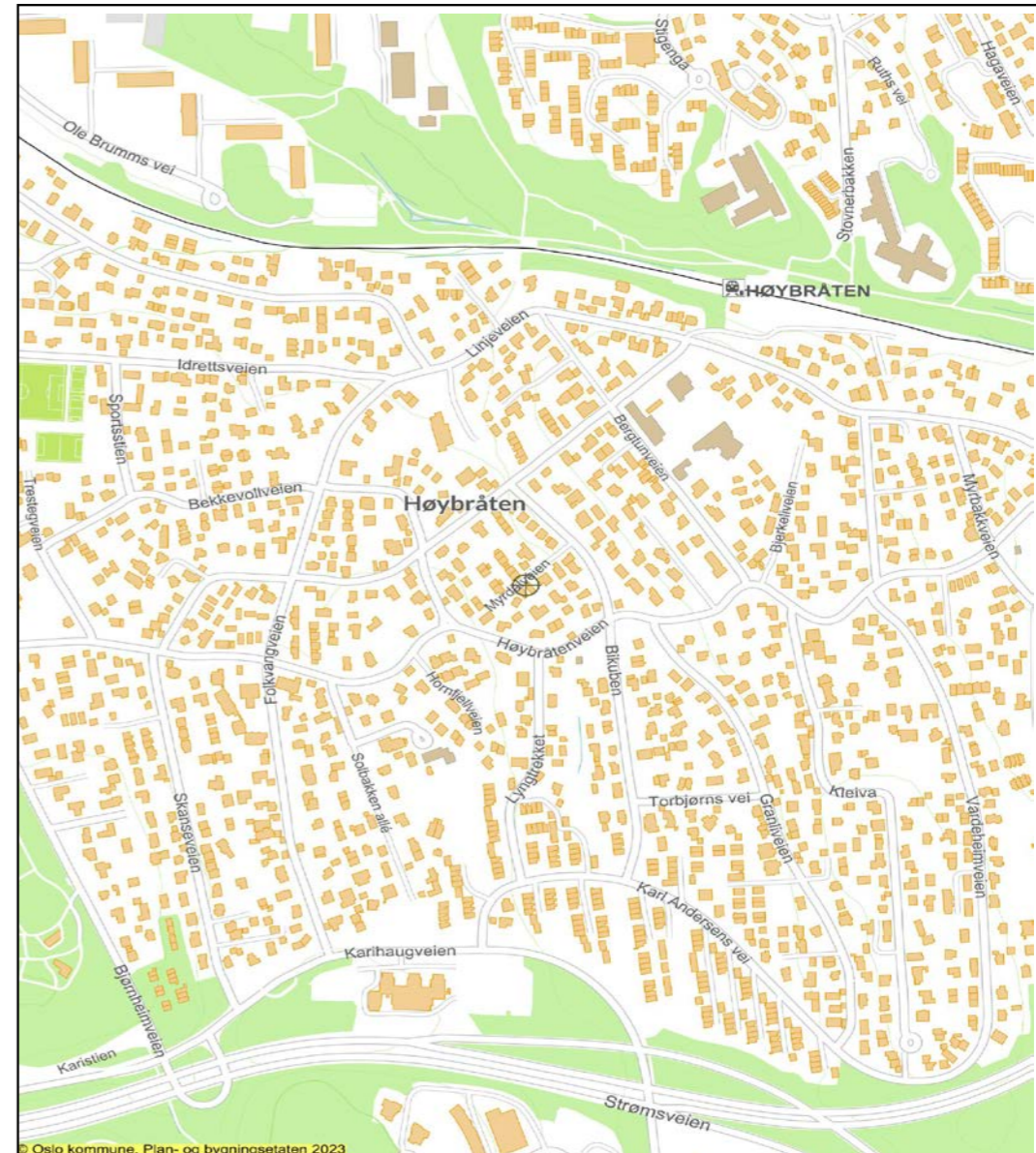
 Besøksadresse:  
 Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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



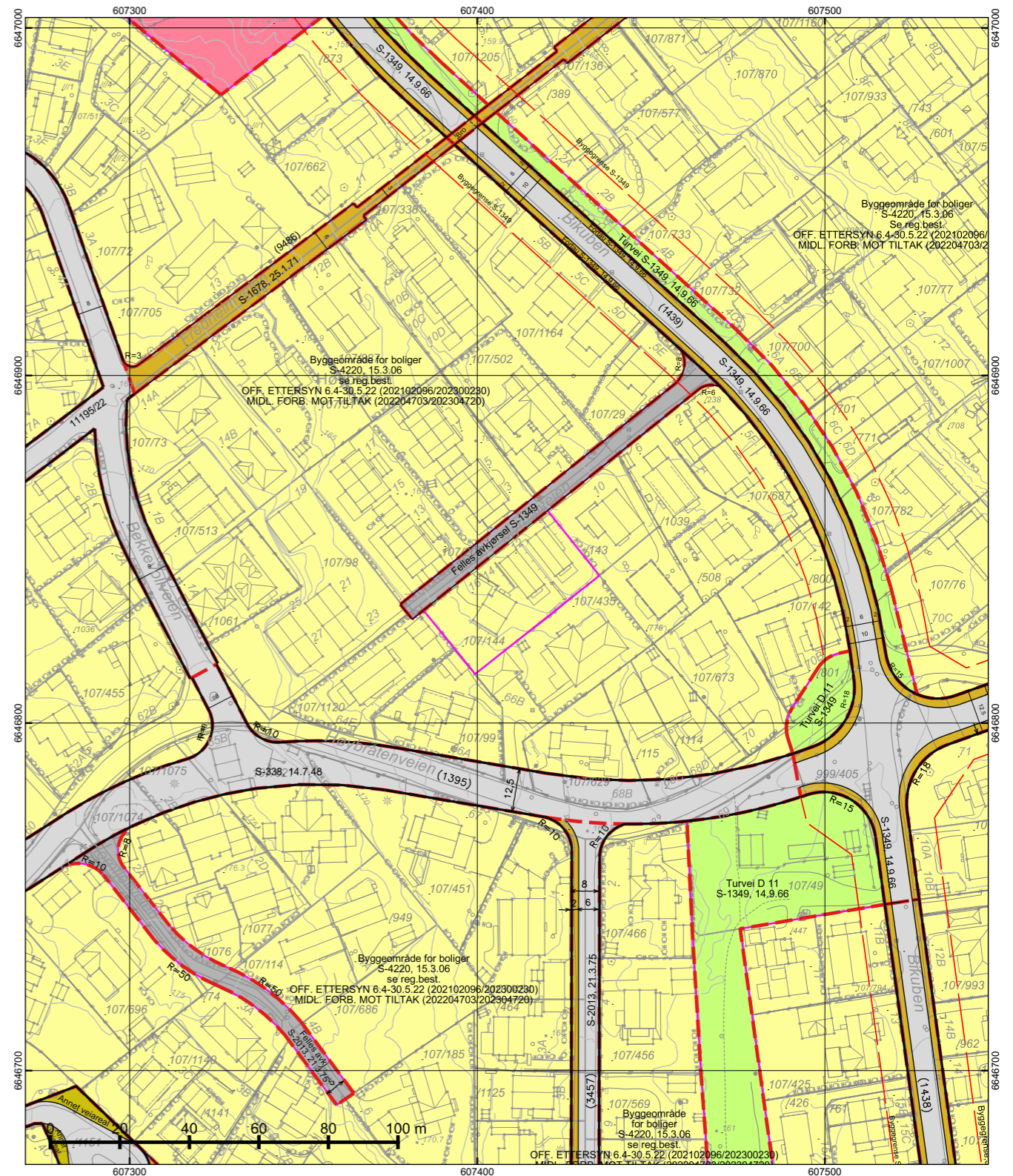
# Oversiktskart

Adr.: Myrdalveien 12 Bydel : STOVNER  
Gnr bnr : 107 / 144 Skolekrets (2020/2021): Høybråten




Dato: 27.06.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)








- Jernbane
- T-bane
- Markagrense
- Vei
- Bolig
- Andre bygg
- Off. friområde
- ⊕ Adresse/eiendom

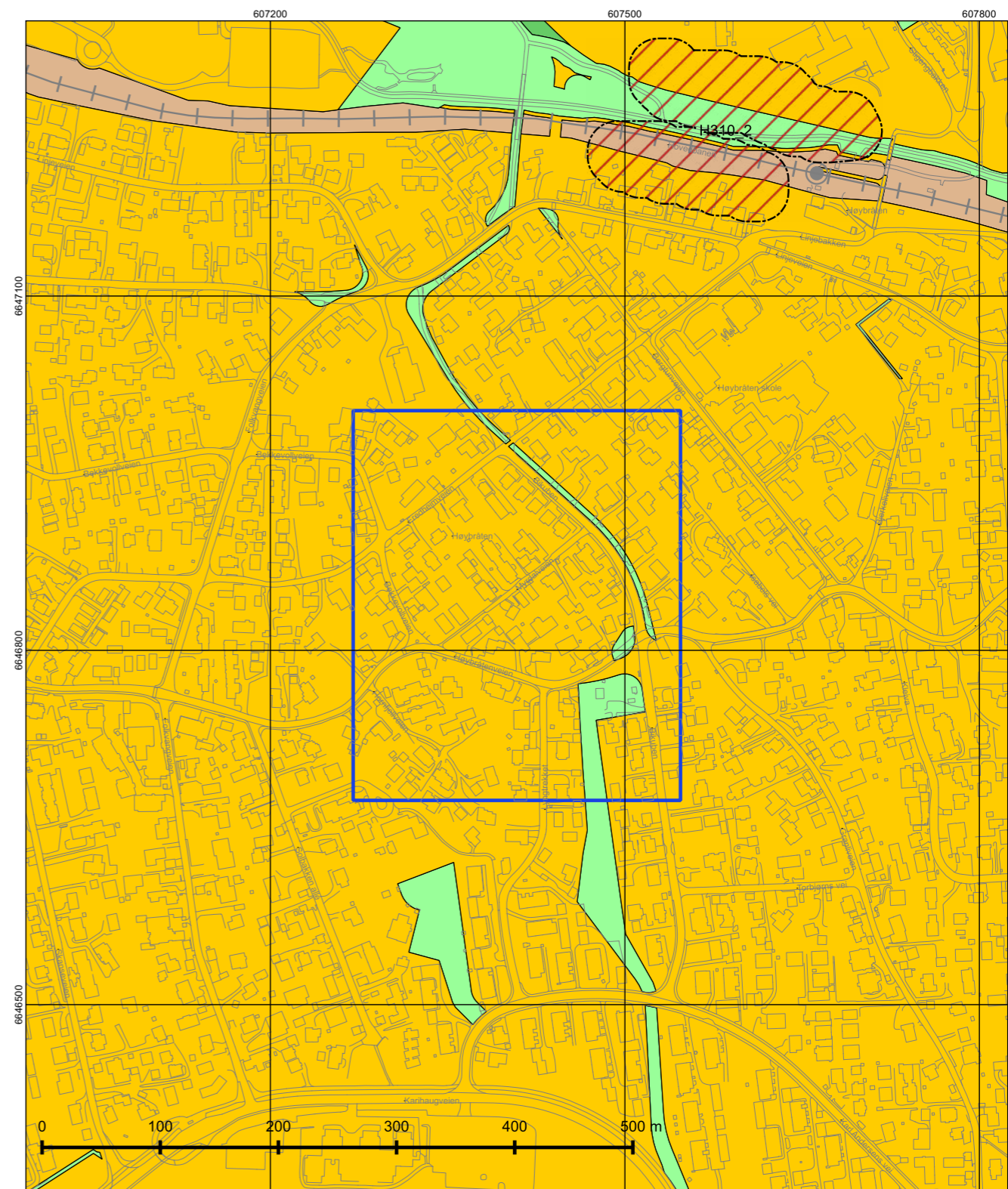


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 26.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert natumangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 131828/ 86493994</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p>	
	<p>Adresse: MYRDALVEIEN 12</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 107/144</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  41 - Turvei/skiløype
-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  166 - El-verk. m. tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  
-  70 - Felles avkjørsel
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  324 - Veigrunn under bru
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense
  
-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
  
-  Byggegrense
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.06.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 131828/86493994  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

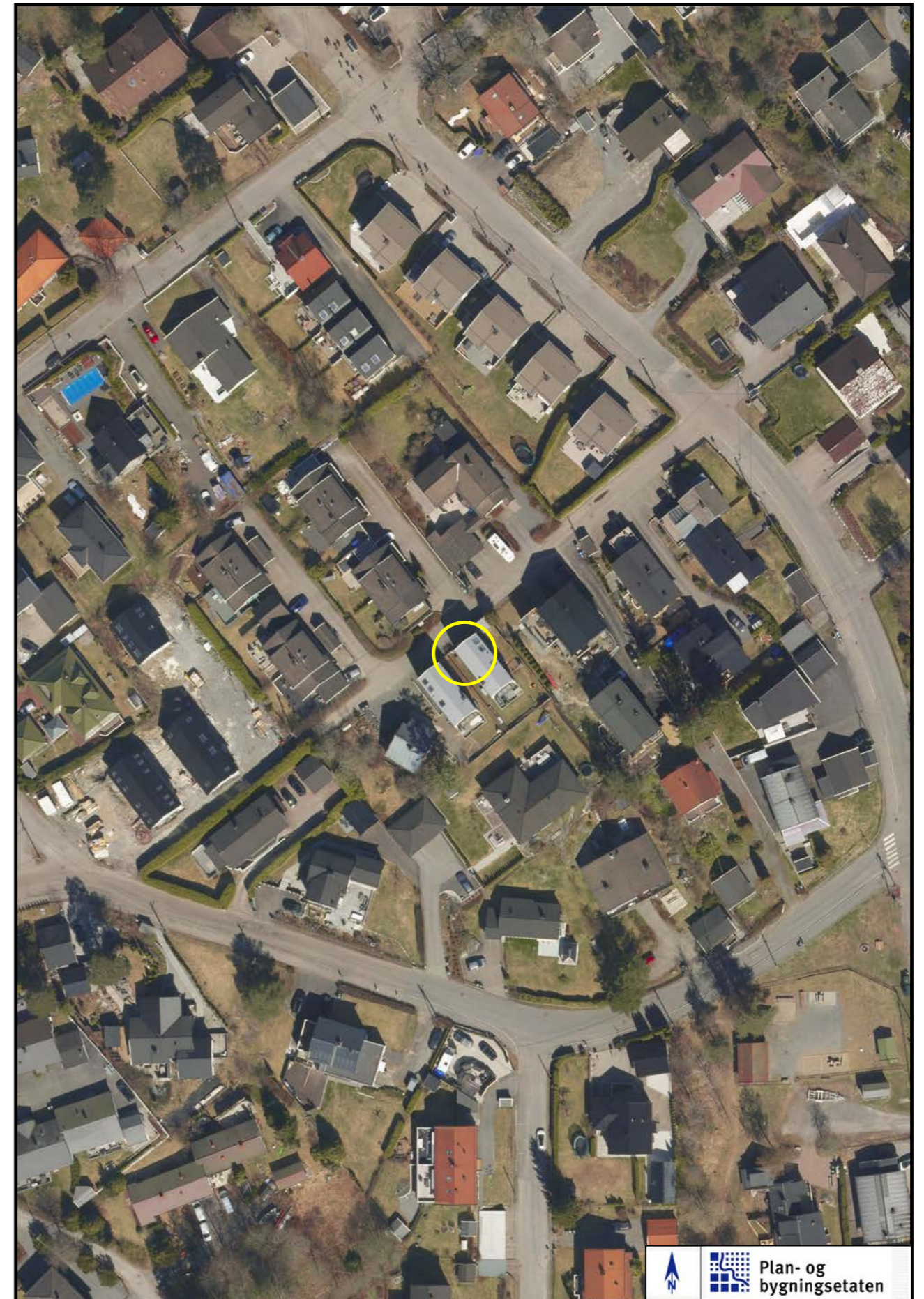
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



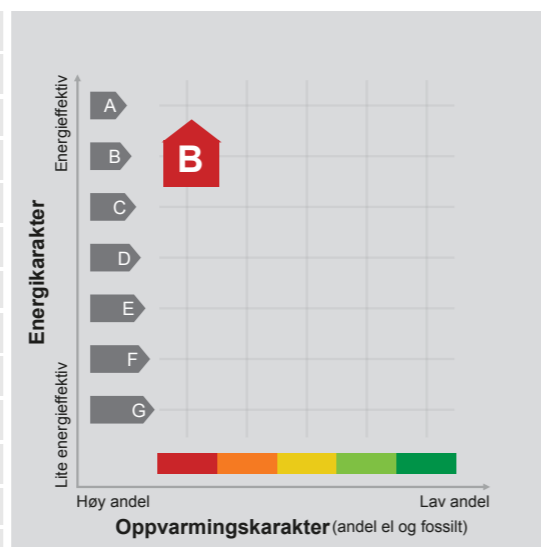
## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalveien 12
Postnummer	1086
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637352
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1306e3d5-4e0e-4e8e-a77a-b0f17ea412d3
Dato	31.10.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 19 850 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 850 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



**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**

# Myrdalveien 12

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 152 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bikuben Linje 64	3 min	0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min	0.6 km
Furuset Linje 2	26 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	16.1 km
Oslo Gardermoen	29 min	

## Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 598 elever, 28 klasser	5 min	0.3 km
Haugen skole (1-7 kl.) 629 elever, 28 klasser	16 min	1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 642 elever, 40 klasser	20 min	1.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 292 elever, 22 klasser	12 min	0.8 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 382 elever, 28 klasser	21 min	1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	27 min	2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min	7.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

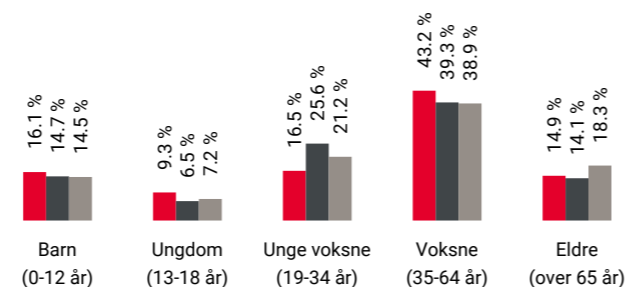
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min	0.5 km
Starveien barnehage (1-5 år) 46 barn	15 min	1 km
Bjørnheim barnehage (0-5 år) 47 barn	16 min	1.1 km

## Dagligvare

Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	5 min	0.3 km
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	14 min	1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



## Støynivået

Lite støynivå 89/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



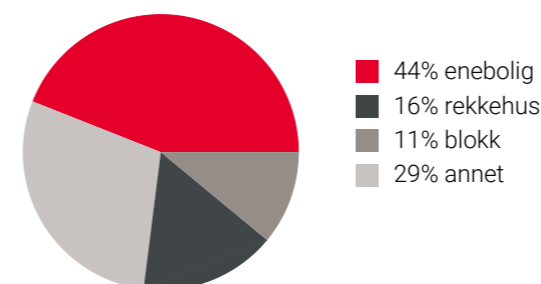
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Høybråten skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
Stigenga balløkke Ballspill	9 min	0.6 km
Actic Furuset Senter	24 min	
Mudo Furuset	25 min	

## Boligmasse



«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

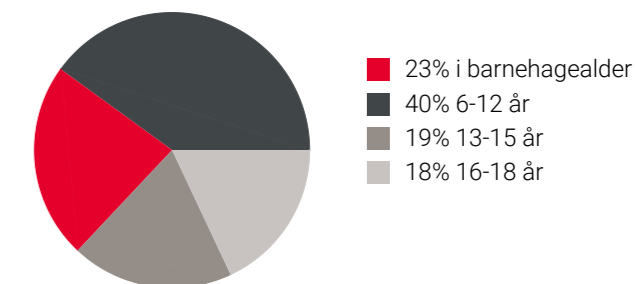
Sitat fra en lokalkjent



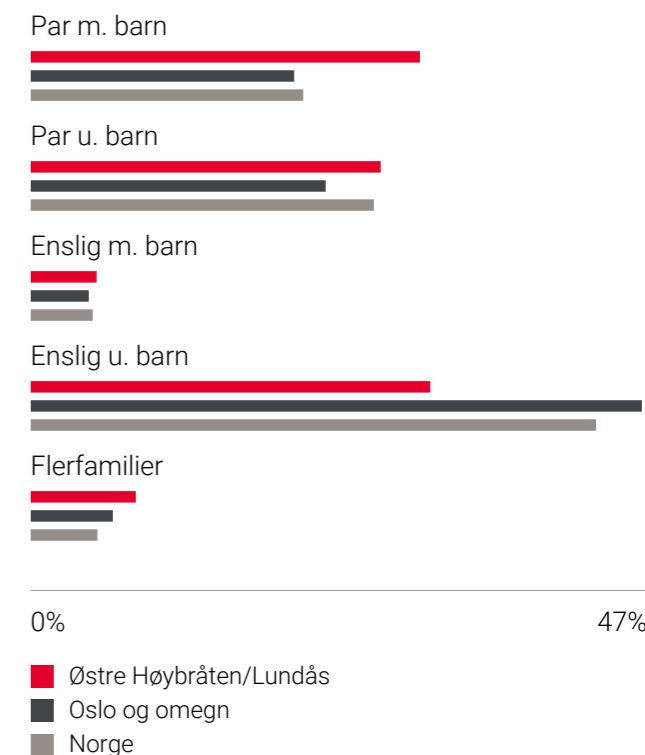
## Varer/Tjenester

Furuset Senter	24 min
Vitusapotek Karihaugen	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



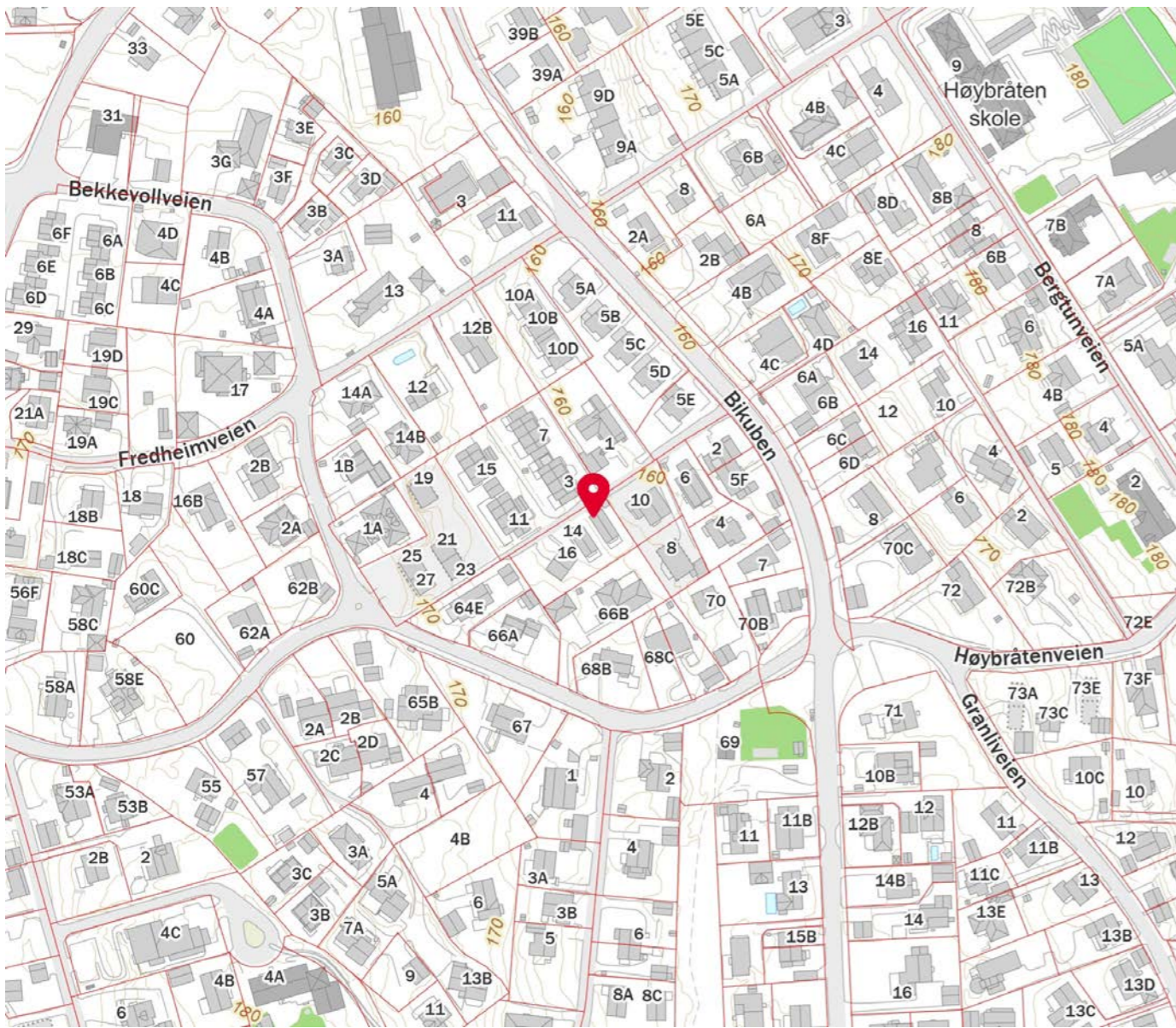
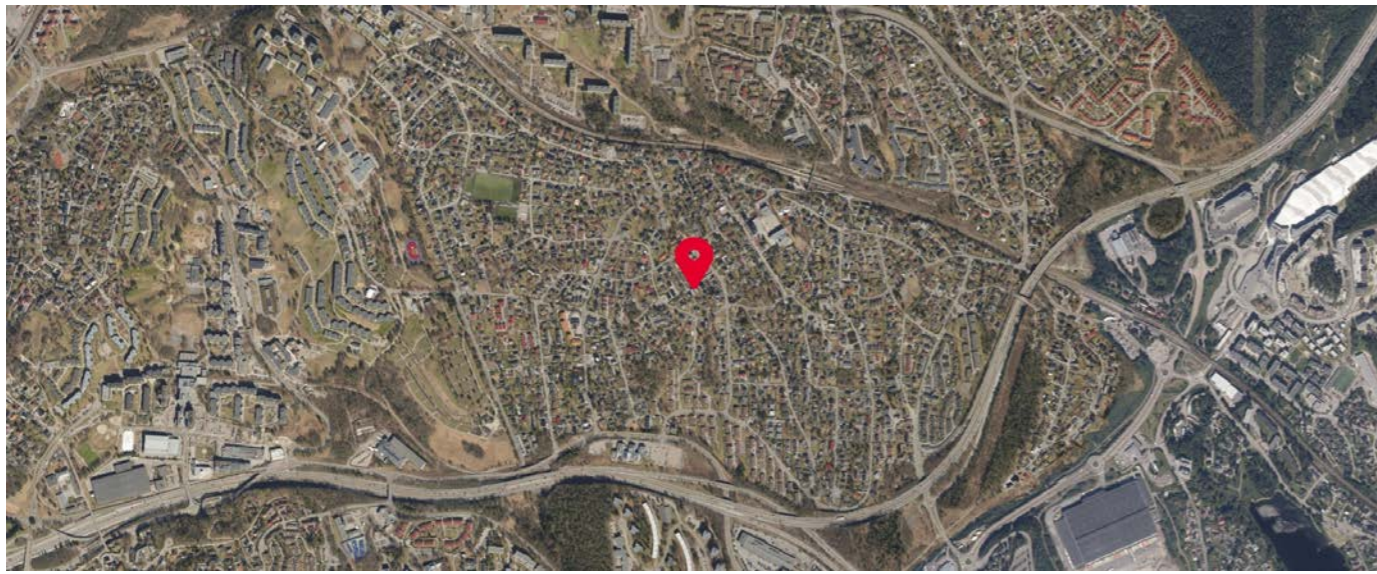
## Sivilstand

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

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

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





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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrdalveien 12  
1086 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Oppdragsnummer: 1006240131

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 29.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon