



aktiv.

Lundveien 17, 0678 OSLO

**Enebolig over 3 plan med stor  
solrik tomt og ypperlig  
beliggenhet i populært  
boligområde**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Eivind Braastad

**Mobil** 986 30 821

**E-post** eivind.braastad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 301 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 301 350,-  
**Selger:** Wenche Hilde Nitter

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 155/155 kvm  
**Tomtstr.:** 909.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 148, bnr. 208  
**Oppdragsnr.:** 1009250047

# Enebolig over 3 plan med stor solrik tomt og ypperlig beliggenhet

Enebolig med stor og solrik tomt i svært attraktivt, sentralt men stille og rolig boligområde.

Tomten er lett skrånende mot sydvest. Opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, heller og biloppstillingsplass.

Det er påbegynt etablering av hybel i kjeller. Boligen er beiset utvendig med ett strøk i 2025.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Høyenhall med gode oppvekstvilkår og nærhet til skole, barnehager og idrettsanlegg. Nærområdet byr på flotte turmuligheter ved Østensjøvannet og Østmarka. God kollektivtransport gir rask adgang til Oslo sentrum. Manglerud og Bryn senter tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 70 |
| Budskjema .....         | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 155 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Kjellergang, Bod, Kjellerrom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken

#### 1. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom

#### 2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.Etasje: Gang, bad/wc og 2 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 37 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 53 m<sup>2</sup> (GUA). Takhøyde målt til ca. 2,31 m ved høyeste del av taket.

1.Etasje: Vindfang, gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til aydvestvendt terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup> (TBA). Det bemerkes at terrassen kun ble enkelt målt opp, avvik kan forekomme.

Kjeller: Kjellergang, bod, kjellerrom, bad/wc/vaskerom og kjøkken med utgangsdør.

Takhøyde målt til ca. 2,07-2,09 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjent byggetegning datert 06.04.1949. 2.etg: Opprinnelig byggemeldt

"garderobe og kott" er fjernet. 1.etg:

Terrassen er utvidet. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "diverse og bryggerhus" er i dag kjøkken og bad/wc/vaskerom. Det er satt inn kjellerdør. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Eier opplyser om at det er gitt tillatelse til tiltak, og nylig søkt om ferdigattest for fasadeendring (terrasse og kjellerdør).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

909.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 909,1 m<sup>2</sup>. Tomten er lett skrånende mot sydvest. Opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, heller og biloppstillingsplass. Asfaltert adkomst.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et populært og etablert boområde på Høyenhall, kjent for sitt rolige miljø og gode oppvekstvilkår. Området er kjent for å være et trygt og trivelig bomiljø for både småbarnsfamilier og voksne. I nærområdet finner du flere barnehager, idrettsanlegg på Høyenhall og Manglerud, samt Høyenhall skole for både barne- og ungdomstrinn. Rett i nærheten ligger også Høyenhallparken med den idylliske andedammen og Høyenhall velhus.

Området har et godt idrettstilbud med fotball, innebandy og ishockey som sentrale aktiviteter. I tillegg finnes flere treningssentre i nærheten, som SATS, Fresh Fitness og EVO, samt Ryen Kampsport, Oslo Movement (Parkour & Tricking) og Padel City.

Kort vei til Østensjøvannet, et flott område for rekreasjon, tur og naturopplevelser. Her kan man gå, løpe, sykle eller gå på ski videre inn i Østmarka. Østensjøvannet er også et yndet sted for fugletitting, til glede for både store og små. Andre fine turmuligheter finnes på Ekeberg, i Svartdalsskogen og med gangavstand til Sørenga og sentrum.

Med nærhet til både natur og storby, er dette et ideelt område for mennesker i alle livsfaser.

Offentlig kommunikasjon:

Kort avstand til både, t-bane, buss og flybuss.

Shopping og servicetilbud:

-Manglerud senter med blant annet Meny, Coop Extra, apotek, Vinmonopol, spisesteder og kaféer

-Bryn Senter med stort utvalg butikker, tjenester og serveringssteder

-Flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000 og Kiwi) i gangavstand, inkludert

søndagsåpne alternativer

-To døgnåpne bensinstasjoner i nærheten: Esso Deli de Luca ved Ryenkrysset og Shell ved Manglerud Senter

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse samt blokkbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Kim Edvard Johansen

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1950. Bygningen er oppført i mur-/betong- og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

### **Innhold**

1. etg.: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom.

2. etg.: Gang, bad/wc, 2 soverom.

Kjeller: Kjellergang, bod, kjellerrom, bad/wc/vaskerom, kjøkken.

### **Standard**

Utvendig:

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Ingen tilgang til takkonstruksjon/loft. Taket er tekket med Skarpnes antikk wetlook betongtakstein. Vindskier fremstår normalt vedlikeholdt og er beslått med beslag. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drenerør. Yttervegger i laftet tømmer med synlige knuter. Innvendig kledd med plater. Vindfang i trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016. Profilert hovedytterdør i treverk fra byggeår. Håndtak og beslag i smijern. Ordinær formpresset innerdør som utgangsdør i kjeller. Sydvestvendt terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>. Fundamentert delvis på betongmur, forankring til yttervegg og søyler til grunn. Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Midlertidig rekkverk i impregnert tre nordvest side. Utvendig betongtrapp med skiferstein til hovedinngang. Rekkverk i smijern. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset pipe med fotbeslag og toppbeslag over tak.

Innvendig:

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg:

Parkettgulv i gang og på begge soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i vindfang. Heltre

furugulv i soverom. 1-stav eikeparkett i gang, kjøkken, stue og spisestue. Gulv kjeller:

Flislagt gulv i kjellergang og bod. Parkett i kjøkken. Betonggulv i kjellerrom. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger 1.etg: Malt trepanel, tømmer, malt tynnplatepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Pusset og malt betong. Malte mdf-plater (smartpanel). Himlinger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Himlinger 1.etg: Malt trepanel, malt himlingsduk, malte plater og takess. Himlinger kjeller: Stubbloft og trepanel. Innvendig pipe er pusset/malt og kledd med panel/mdfplater. Klebersteinsovn i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av marmor/stein på gulv under/foran peis. Det er montert brannmursplater bak/rundt peis. Malte og lakkerte tretrapper med lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt og lakkert treverk. Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, profilerte eikedører og eikedører med glassfelt av varierende årgang. Dører med glassfelt til vindfang, kjøkken, stue og spisestue.

#### Våtrom:

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 2.etg: Eldre bad/wc med flislagt gulv, vegger med malt tapet og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, glasshyll, speil og lysarmatur. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Oppvarming med stråleovn. Naturlig avtrekk og luftehull i nekant dør. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble rehabilitert i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med malt trepanel og fliser ved badekar og dusjsone. Nedsenket himling med malt trepanel/takpanel og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med grå glatte fronter, kompositt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter og glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Badekar med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Elektrisk avtrekk. Vannfordelerskap rør-i-rør. Inspeksjonsluker til vannmåler og stoppekran. Skjulte vannrør rør-irør og synlige avløpsrør i plast.

#### Kjøkken:

1.etg: Norema kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter i eik/eikefinér, vitrineskap med glasshyller og benkeplater i stein (larvikitt). Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og togreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Integrert kjølehjørne fra Thermocold, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og planlimt induksjonstopp fra Miele. Røroshetta kjøkkenventilator med sort kappe, glasskjerm og avtrekk ut.

Kjeller: HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte laminerte fronter og benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel og laminert plate over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og Electrolux stekeovn. Røroshetta kjøkkenventilator med skråstilt glassfront og avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.

#### Tekniske installasjoner:

200 liter Oso varmtvannsbereder datert 02.04.2009. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap rør-i-rør system er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Tilgang til stoppekran i kjøkken, samt hovedstoppekran og vannmåler i inspeksjonssluker på bad/wc/vaskerom. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Servantinnredning med hvite glatte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning i hovedsoverom. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc/vaskerom. Downlightsbelysning på bad/wc/vaskerom. Telenor tv- og internett tilknytning. Det er montert Sector boligalarm. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang, hovedsakelig fra perioden 2010-2019. Delvis skjult og delvis åpent montert anlegg. Enkelte eldre komponenter (trekkør, koblingsbokser o.l) i kjeller. Sikringsskap 1: 50 A hovedsikring (skrusikringer). Sikringskap 2: Digital strømmåler, måler hybel og 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap 3 (hybel): 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### Tomteforhold:

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drensssystem fra 2011 og byggeår. Det ble drenert ved deler av nordøst-, nordvest- og sydøst side i 2011. Sydvest side har antydning til opprinnelig grunnmursbeskyttelse. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er utvendig munkepusset nordøst-, nordvest- og sydøst side. Fritt eksponert grunnmur sydvest side. Eiendommen har lett skrånende terreng retning sydvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved grunnmuren rundt huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning av plast. Utvendig avløpsrør i pvc/plast.

#### Følgende har fått TG 3:

Utvendig > Terrassedør Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Følgende har fått TG 2 som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Følgende har fått TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

### **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. Selger informerer om at følgende ikke medfølger:

Kjeller

Vaskemaskin og tørketrommel

El-sykkel og sykkelstativ

Bolia hvit bokhylle

Ikea svarte skap

Gammel bokhylle

Fryseskap

1 Etasje

Soverom: 2 hvite vegg hengte skap. 1 hvit bokhylle

Stue: Tak- og vegglampe

Spisestue: 2 lamper i hjørne ved vinduet

Kjøkken: Varmeskuff, Kaffetrakter, Trykkdampkoker

Gang: Lysekrone

2. Etasje

Soverom: Strap skuffehyller, skap og skrivebord

Gang: Skoskap

2 sengegavler

### **Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering på egen tomt. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

If

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc/vaskerom.  
Klebersteinsovn i stue i 1.etg.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 000 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 803

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Dette er et estimat av kommunale avgifter.

Eiendomsskatt 3 928,00

Feie- og tilsynsgebyr 243,00

Renovasjonsgebyr 7 647,25

Vann- og avløpsgebyr 5 912,48

Renter 33,00

Totale avgifter 17 763,73

Selger har montert vannmåler og man betaler derfor etter forbruk, noe som betyr at kommunale avgifter vil variere.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 928

**Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Dette er et estimat av eiendomsskatt.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 275 655

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 9 102 620

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 148, bruksnummer 208 i Oslo kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Megler har gjort undersøkelser hos Plan & Bygg men ikke lyktes i å finne ferdigattest, men i saksmappen ligger bl.a. ekspedisjonsdokument fra 1948/1949 og byggetegninger fra 1949 med stempel fra kommunen.

**Vei, vann og avløp**

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

301 350 (Omkostninger totalt)

317 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

320 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 301 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[eivind.braastad@aktiv.no](mailto:eivind.braastad@aktiv.no)  
Tlf: 986 30 821

### **Ansvarlig megler bistås av**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[eivind.braastad@aktiv.no](mailto:eivind.braastad@aktiv.no)  
Tlf: 986 30 821

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

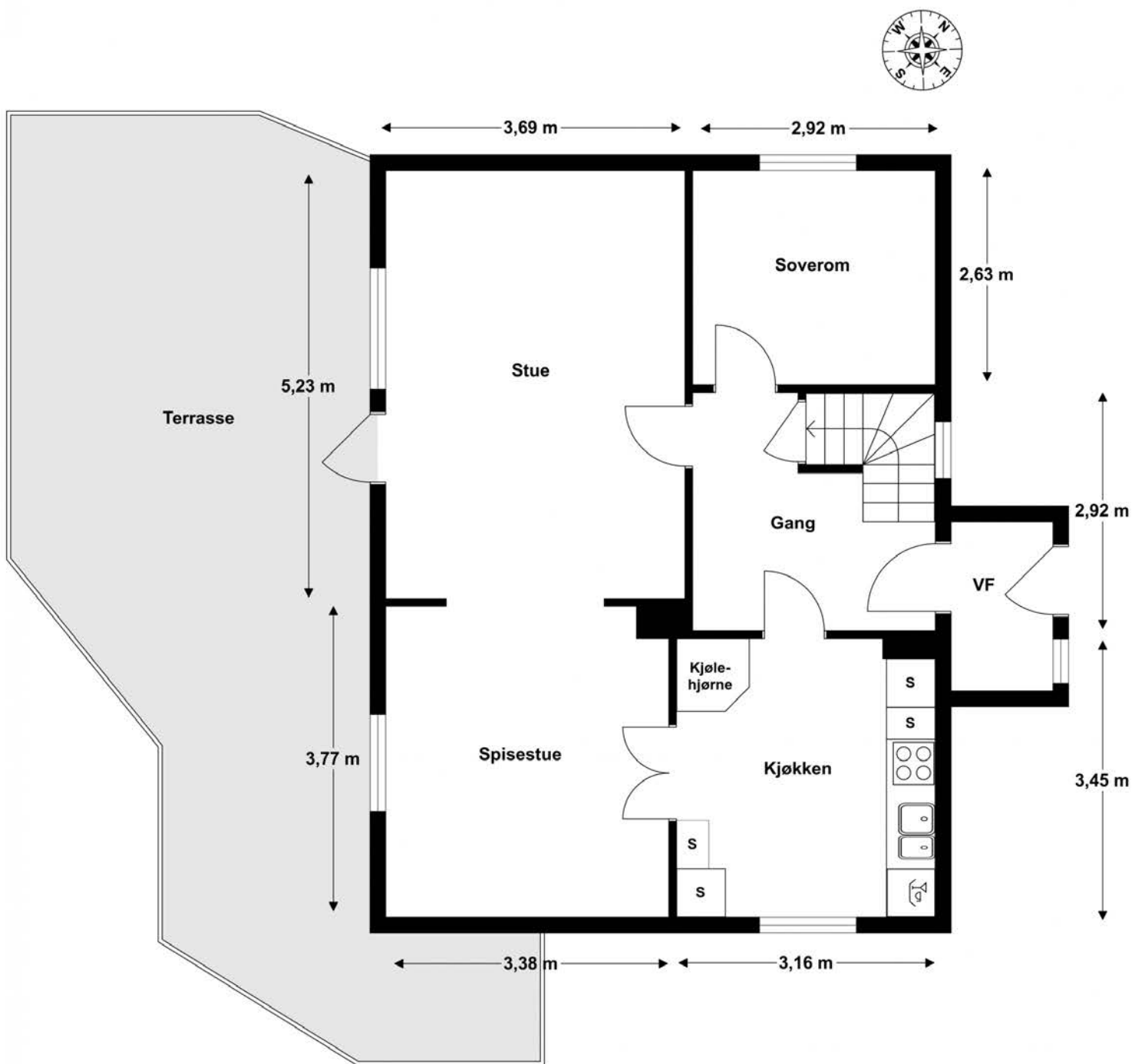
04.08.2025







# 1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.











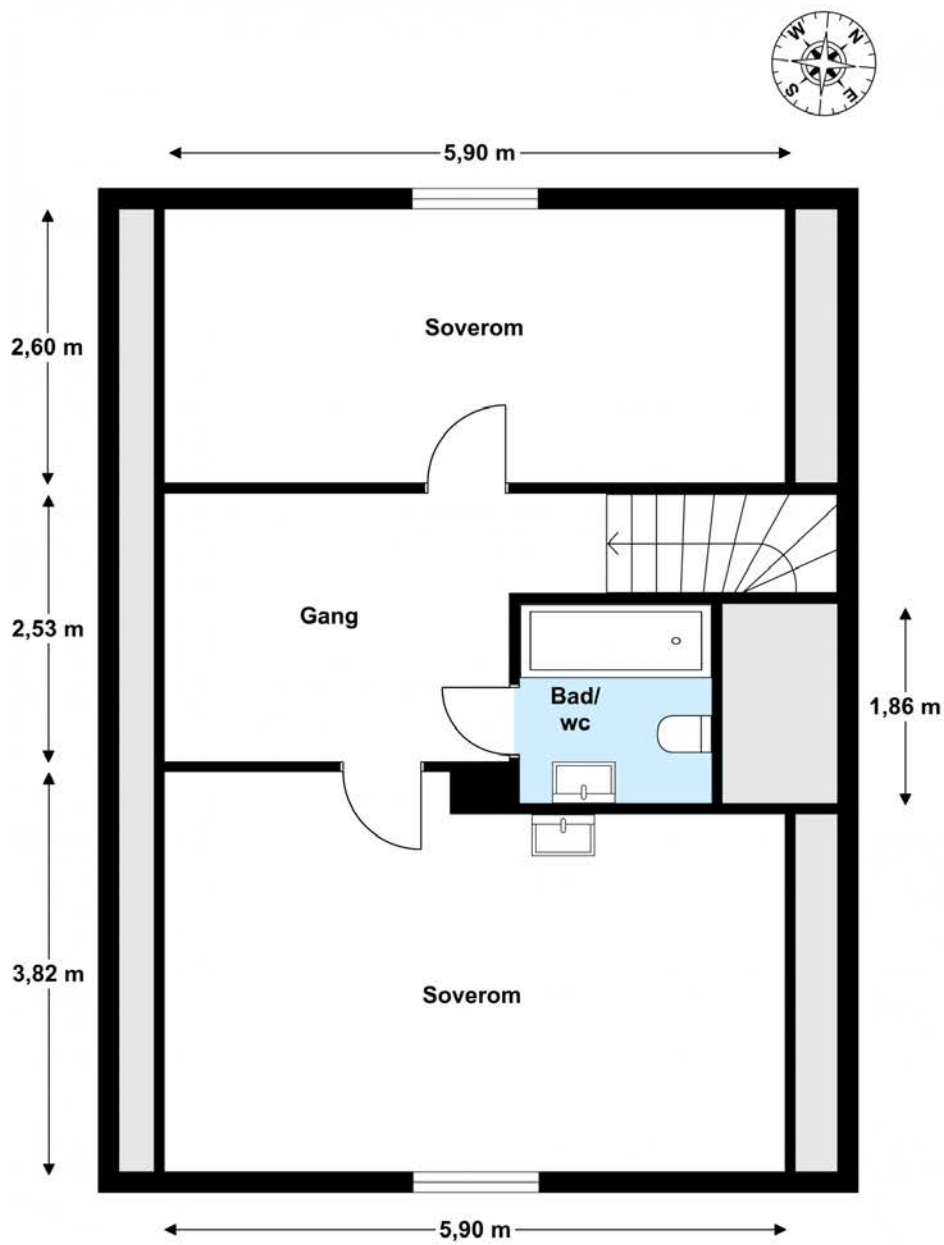








## 2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.

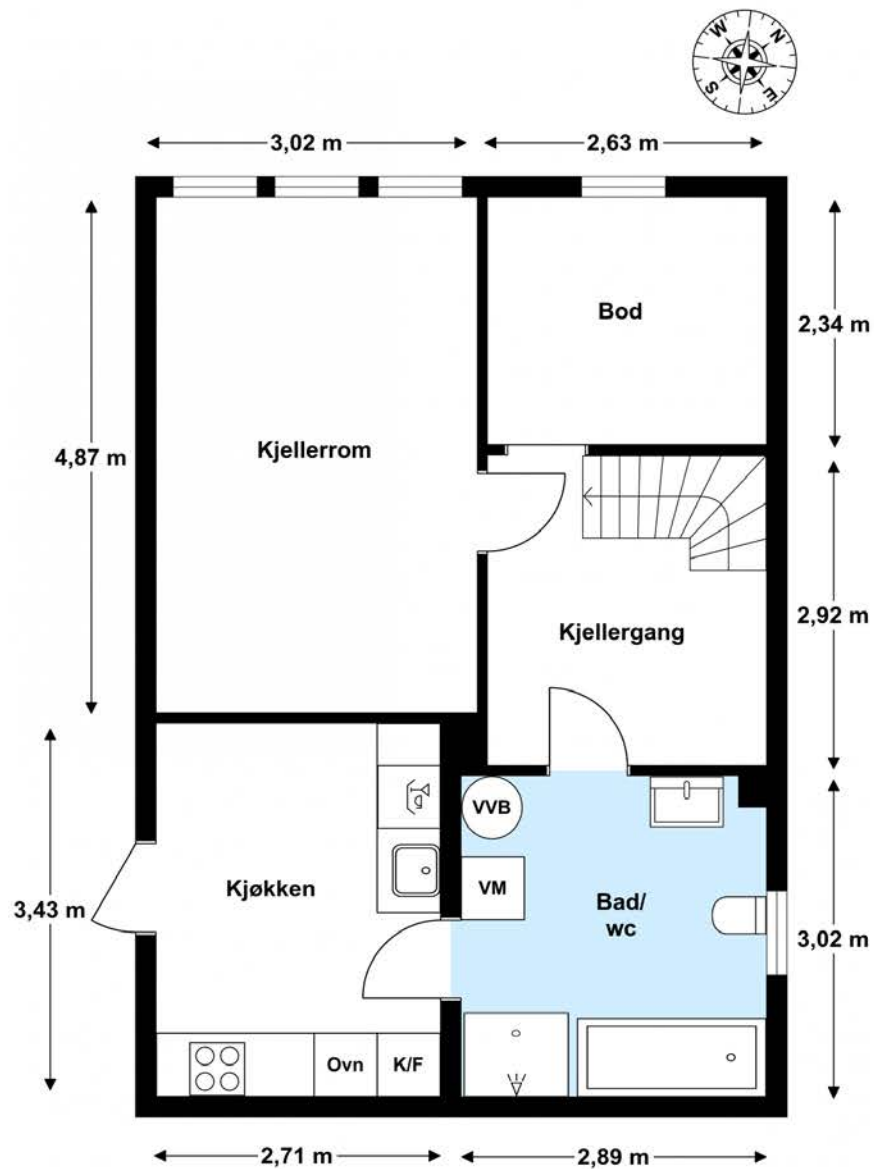












Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.









# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Lundveien 17, 0678 OSLO



OSLO kommune



gnr. 148, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 13372-4168

Referansenummer: IL7504

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.



### Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1950. Bygningen er oppført i mur-/betong- og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2009: Skiftet varmtvannsbereder (Martinsen & Brodahl)  
2010: Lagt ny takstein og pipebeslag (Raymond Schau)  
2010: Legging av ny avløpsledning og vannledning, samt ny stoppekran fra grunnmur og ut til kommunal ledning (TT Teknisk AS)  
2010: Avrettet gulv og lagt parkett på soverom i 2.etg  
2010: Lagt 1-stav eikeparkett i gang, kjøkken, stue og spisestue i 1.etg  
2010: Skiftet flere innerdører (Scanflex)  
2010: Fjernet kott i 2.etg  
2010: Nytt sikringsskap. Ombygging og rehabilitering av anlegg 1.etg: Omtrekking og nye stikk i stue, spisestue og gang. Opplegg til nytt kjøkken. 2.etg: Omtrekking og nye stikk soverom og gang. Lampe og varmeovn på bad. Kjeller: Nye kurser til vaskemaskin, tørketrommel og stikk (Tingvalla Elektro AS)  
2010: Under rehabilitering ble det funnet et mindre område med skadet tømmer på vegg i spisestue. Mycoteams analyse viste Tømmersopp. Skaden ble utbedret i henhold til deres anbefaling (Mycoteam AS)  
2010: Satt inn Norema kjøkken i 1.etg  
2011: Ny jordelektrode i drenerings grøft (Tingvalla Elektro AS)  
2011: Dreneringen ble oppgradert (Osmund Juva)  
2013: Nye nedløp fra takrenner (Osmund Juva)  
2015: Avrettet gulv og skiftet baderomsinnredning på bad/wc i 2.etg (Martinsen & Brodahl)  
2015: Fjerning av jord masser under gammel, støpt terrasse og etablering av støttemur (Spar & Grav v/Rune Høiaasen)  
2016: Saging av døråpninger i kjeller (ProRiv AS)  
2016: EPS fuktsikring - Montering av styringssentral og elektroder på kjellervegger (Fuktspesialisten AS)  
2017: Montering av furu terrasse over- og med støtte av gammel støpt terrasse (dugnad/faglært)  
2017: Innsetting av nye kjellervinduer og midlertidig dør i kjeller (Telemark Trebygg, Arne Kåsa)  
2017: Kjeller. Riving av vegg og tak toalett/vaskerom. Nedsenkning av gulv. Støping av gulv (ProRiv AS)  
2017: Bad/wc/vaskerom kjeller. Skiftet ut bunnledning med nytt oppstikk til wc, vaskemaskin, servant, badekar og sluk i dusj (Martinsen & Brodahl)  
2017: Kjeller. Legging av varmekabel bad/vaskerom med regulator og kurs. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel, VVB og lys. Opplegg til stikk, lys og brytere i øvrige rom. Omlegging av kurser i tak i kjellergang for nedføring (Tingvalla Elektro AS)  
2017: Skiftet aggregat til kjølehjørne i kjøkken  
2019: Kjeller. Røropplegg stue og kjøkken (Tingvalla Elektro AS)  
2019: Bad/wc/vaskerom i kjeller. Membran og flis legging (Dolia AS)  
2019: Bad/wc/vaskerom i kjeller. Sanipex rør i rør til alle tappepunkter (wc, servant, badekar, dusj, utekran, kjøkken, bereder). Montert fordelerskap med kraner. Flyttet/koblet bereder. Skiftet hovedstoppekran. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Lagt vann og avløp til kjøkken, samt opplegg til

vaskemaskin i gang (Vannkilden Vvs AS)

2019: Reparert brudd i ledning (ifm. etablering av åpning mellom to rom, Fuktspesialisten AS)

2019: Fjerning av gammel, støpt terrasse pga innsig av vann fra terrasse til grunnmur (ProRiv AS)

2019: EL-tilsyn fra Hafslund Nett AS - sak avsluttet

2019: Lagt gulvfliser i kjellergang og kjellerbod

2020: EL-installasjon for hybel i kjeller og retting av avvik etter tilsynsrapport (Tingvalla Elektro AS)

2020: Utført videokontroll av pipe (RPV AS)

2021: Radonmåling: Utført i kjeller og i stue i 1.etg

2022: 2.etg: Utskifting av varmeovn på bad (Tingvalla Elektro AS)

2023: Bad/wc/vaskerom i kjeller. Installert vannmåler.

(Vannkilden VVS AS)

2023: Satt inn klebersteinsovn i 1.etg (Varmefag, Kakkell & Peis Spesialisten AS)

2023: Tilsyn av pipe og fyringskilde

2024: Kjøkken 1.etg. Lagt opp nye vannrør og nye stoppekraner (koblet ut vannrør som var lagt langs yttervegg og som var utsatt for frost, Vannkilden VVS AS)

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Ingen tilgang til takkonstruksjon/loft. Taket er tekket med Skarpnes antikk wetlook betongtakstein. Vindskier fremstår normalt vedlikeholdt og er beslått med beslag. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drenerør. Yttervegger i laftet tømmer med synlige knuter. Innvendig kledd med plater. Vindfang i trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016. Profilert hovedytterdør i treverk fra byggeår. Håndtak og beslag i smijern. Ordinær formpresset innerdør som utgangsdør i kjeller. Sydvestvendt terrasse på ca. 35 m². Fundamentert delvis på betongmur, forankring til yttervegg og søyler til grunn. Bjelkelag og terrassebord i impregneret tre. Rekkverk i malt treverk. Midlertidig rekkverk i impregneret tre nordvest side. Utvendig betongtrapp med skiferstein til hovedinngang. Rekkverk i smijern. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset pipe med fotbeslag og toppbeslag over tak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang og på begge soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i vindfang. Heltre furugulv i soverom. 1-stav eikeparkett i gang, kjøkken, stue og spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i kjellergang og bod. Parkett i kjøkken. Betonggulv i kjellerrom. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger 1.etg: Malt trepanel, tømmer, malt tynnplatepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Pusset og malt betong. Malte MDF-plater (smartpanel). Himlinger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Himlinger 1.etg: Malt trepanel, malt himlingsduk, malte plater og takess. Himlinger kjeller: Stubbloft og trepanel. Innvendig pipe er pusset/malt og kledd med panel/MDF-plater. Klebersteinsovn i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av marmor/stein på gulv under/foran peis. Det er montert

# Beskrivelse av eiendommen

brannmursplater bak/rundt peis. Malte og lakkerte tretrapper med lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt og lakkert treverk. Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, profilerte eikedører og eikedører med glassfelt av varierende årgang. Dører med glassfelt til vindfang, kjøkken, stue og spisestue.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 2.etg: Eldre bad/wc med flislagt gulv, vegger med malt tapet og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur, glasshyll, speil og lysarmatur. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Oppvarming med stråleovn. Naturlig avtrekk og luftehull i nekant dør. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble rehabilitert i 2019. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med malt trepanel og fliser ved badekar og dusjsone. Nedsenket himling med malt trepanel/takpanel og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med grå glatte fronter, kompositt servant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter og glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Badekar med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Elektrisk avtrekk. Vannfordelerskap rør-i-rør. Inspeksjonsluker til vannmåler og stoppekran. Skjulte vannrør rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Norema kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter i eik/eikefinér, vitrineskap med glasshyller og benkeplater i stein (larvikitt). Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og togrepsservantarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Integrert kjølehjørne fra Thermocold, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og planlimt induksjonstopp fra Miele. Røroshetta kjøkkenventilator med sort kappe, glasskjerm og avtrekk ut.

Kjeller: HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte laminerte fronter og benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgrepsservantarmatur. Malt trepanel og laminert plate over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og Electrolux stekeovn. Røroshetta kjøkkenventilator med skråstilt glassfront og avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

200 liter Oso varmtvannsbereder datert 02.04.2009. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap rør-i-rør system er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Tilgang til stoppekran i kjøkken, samt hovedstoppekran og vannmåler i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Servantinnredning med hvite glatte fronter, porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning i hovedsoverom. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc/vaskerom. Downlightsbelysning på bad/wc/vaskerom. Telenor tv- og internett tilknytning. Det er montert Sector boligalarm. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang, hovedsakelig fra perioden 2010-2019. Delvis

skjult og delvis åpent montert anlegg. Enkelte eldre komponenter (trekkør, koblingsbokser o.l.) i kjeller. Sikringsskap 1: 50 A hovedsikring (skrusikringer). Sikringsskap 2: Digital strømmåler, målerhybel og 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap 3 (hybel): 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnårsbeskyttelse og drencsystem fra 2011 og byggeår. Det ble drenert ved deler av nordøst-, nordvest- og sydøst side i 2011. Sydvest side har antydning til opprinnelig grunnårsbeskyttelse. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er utvendig munkepusset nordøst-, nordvest- og sydøst side. Fritt eksponert grunnmur sydvest side. Eiendommen har lett skrånende terreng retning sydvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved grunnmuren rundt huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning av plast. Utvendig avløpsrør i pvc/plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

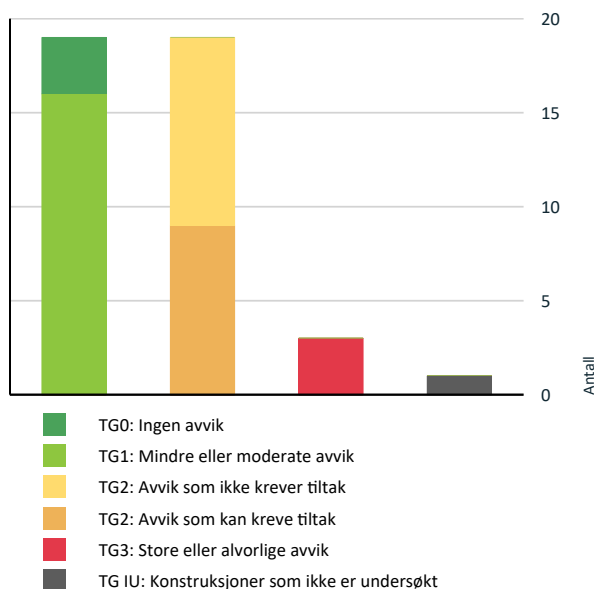
Det foreligger godkjent byggetegning datert 06.04.1949.

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "garderobe og kott" er fjernet.

1.etg: Terrassen er utvidet. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "diverse og bryggerhus" er i dag kjøkken og bad/wc/vaskerom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er satt inn kjellerdør. Eier opplyser om at det er gitt tillatelse til tiltak, og nylig søkt om ferdigattest for fasadeendring (terrasse og kjellerdør).

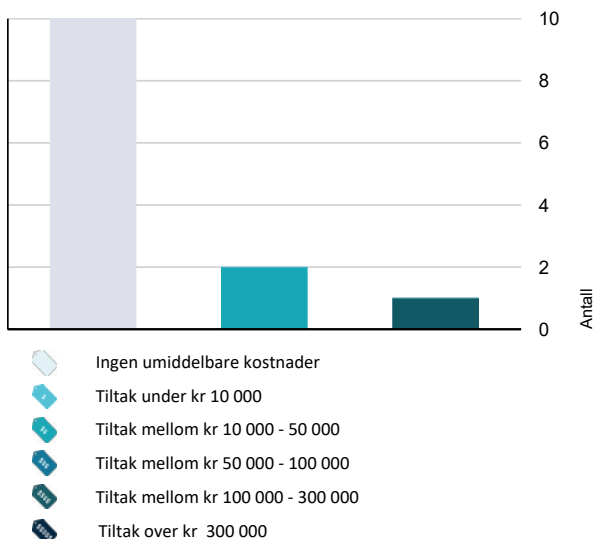
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                        |                             |
|---|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv   | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og  
Infoland.

**Standard**

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Eldre bygning med vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Skarpnes antikk wetlook betongtakstein. Taket ble tekket om i 2010 - utført av Raymond Schau. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Vindskier fremstår normalt vedlikeholdt og er beslått med beslag.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis mosedannelse.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drensør. Skiftet pipebeslag i 2010 - utført av Raymond Schau. Skiftet nedløpsrør i 2013 - utført av Osmund Juva. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer med synlige knuter. Innvendig kledd med plater. Vindfang i trebindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Langveggene i 2.etg ble etterisolert i 2010. Ellers ukjent type og mengde isolasjon. Eier opplyser: 2010: Under rehabilitering ble det funnet et mindre område med skadet tømmer på vegg i spisestue. Mycoteams analyse viste Tømmersopp. Skaden ble utbedret i henhold til deres anbefaling.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasader har stedvis vedlikeholdsetterslep. Skade i en knute på yttervegg. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og det tas forbehold om evt. skjult forhold i en så gammel konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering og etablering av damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Ingen tilgang til takkonstruksjon/loft. Ukjent type og mengde isolasjon. Synlige lufting via ventiler i gavler.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Takverket er lukket/skjult, inspeksjon er ikke mulig. Ukjent type takkonstruksjon og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjon var vanlig ved datidens byggeskikk.

### **Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.

## **TG 2 Vinduer**

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1984-1985.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis synlig slitasje og vedlikeholdsbehov grunnet alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endaved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

## **TG 1 Kjellervinduer**

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016. Det ble skiftet kjellervinduer i 2017 - utført av Arne Kåsa v/Telemark Trebygg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det bemerkes at vinduene mangler innvendig listverk da arbeider i kjeller ikke er ferdigstilt. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## **TG 2 Dører**

Profilert hovedytterdør i treverk fra byggeår. Håndtak og beslag i smijern. Ordinær formpresset innerdør som utgangsdør i kjeller. Det bemerkes at dør til kjeller midlertidig er satt inn, da arbeider i kjelleren ikke er ferdigstilt.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Synlig slitasje grunnet elde. Døren er utett mellom dørblad og karm og trekker. Utvendig omramming står ned på dekke og er utsatt for kapillær oppsug i endaved. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes utskifting.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er slitt, og har råteskade på brystning og omramming utvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrassedør 1.etg

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>. Fundamentert delvis på betongmur, forankring til yttervegg og søyler til grunn. Bjelkelag og terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Midlertidig rekkverk i impregnert tre nordvest side. Terrassen ble bygget i 2017 iflg. eier - utført på dugnad med faglært hjelp.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord og rekkverk har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis fuktskjolder i underkant av bjelkelaget. Midlertidig rekkverk nordvest side må ferdigstilles. Generelt - Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferstein til hovedinngang. Rekkverk i smijern med rekkverkshøyde på ca. 0,90 m.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler håndløper/rekkverk på begge sider. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør monteres håndløper/rekkverk på begge sider av trappen.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang og på begge soverom. Gulv 1.etg: Laminatgulv i vindfang. Heltre furugulv i soverom. 1-stav eikeparkett i gang, kjøkken, stue og spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i kjellergang og bod. Parkett i kjøkken. Betonggulv i kjellerrom.

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstri. Vegger 1.etg: Malt trepanel, tømmer, malt tynnplatepanel og malt tapet/glassfiberstri. Vegger kjeller: Pusset og malt betong. Malte mdf-plater (smartpanel).

Himlinger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstri. Himlinger 1.etg: Malt trepanel, malt himlingsduk, malte plater og takess. Himlinger kjeller: Stubbloft og trepanel.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflater har stedvis overflateriper og bruksmerker. Kjelleren har stedvis misfarging på overflater, skader på enkelte veggplater og gjenstående arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Gjenstående arbeider i kjeller må ferdigstilles. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Etasjeskiller består av trebjelker, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. 2.etg: På tilfeldige steder i soverom 1 ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm og soverom 2 høydeforskjell på ca. 21 mm. 1.etg: På tilfeldige steder i stue og spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble utført radonmåling i kjeller og i stue i 2021. Målingen ligger under grenseverdier. 1.etg < 20Bq/m<sup>3</sup>. Kjellerrom 31-, 37- og 42 +-10 Bq/m<sup>3</sup>. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Pusset pipe med fotbeslag og toppbeslag over tak. Innvendig pipe er pusset/malt og kledd med panel/mdf-plater. Sotluker i kjeller og 2.etg. Klebersteinsovn i stue i 1.etg. Varmebestandig dekkplate av marmor/stein på gulv foran peis. Det er montert brannmursplater bak/rundt peis. Det ble satt inn klebersteinsovn i 2023 - utført av Varmefag, Kakkell & Peis Spesialisten AS. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Utført videokontroll av pipe i 2020 (RPV AS). Det ble utført tilsyn av fyringsanlegg i 2023. Eier opplyser: Popen var ikke i bruk i perioden 1985-2023.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Klebersteinsovn



Pipe over tak

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke utført. Kjeller har hovedsakelig bygningskonstruksjoner av betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Delvis påforet vegg med mdf-plater i kjellerrom og kjøkken. Det ble i 2016 montert EPS fuktsikring (montering av styringssentral og elektroder på kjellervegg utført av Fuktspesialisten AS).

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Stedvis synlig misfarging og saltutslag på nedkant grunnmur/kjellervegger. Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis på kjellergulv og nedkant grunnmur/kjellervegger. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill i kjellerrom ble det indikert forhøyede fuktverdier. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



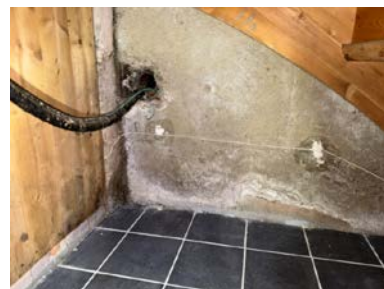
Fuktindikasjon nedkant grunnmur/kjellervegg



Fuktindikasjon kjellergulv



Fuktindikasjon ved søk med pigger i bunnsvill



Misfarging og fuktskjolder nedkant grunnmur

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Malte og lakkerte tretrapper med lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt og lakkert treverk.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappene har synlig bruksslitasje. Rekkverkshøyden i 2.etg ble målt til ca. 0,84 m. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpene. Det ble påvist knirk i trappen. Trapp til kjeller har bratt stigningsforhold. Dagens forskriftskrav gjelder - Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Kombinasjon av malte fyllingsdører i tre, profilerte eikedører og eikedører med glassfelt av varierende årgang. Dører med glassfelt til vindfang, kjøkken, stue og spisestue. Det ble skiftet flere innerdører i 2010. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### TG 3 Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 2.etg: Eldre bad/wc med flislagt gulv, vegger med malt tapet og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, glasshyll, speil og lysarmatur. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Oppvarming med stråleovn. Naturlig avtrekk og luftehull i nekkant dør. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Vedlikehold: Avrettet gulv og skiftet baderomsinnredning i 2015 (Martinsen & Brodahl).

## Vurdering av avvik:

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

Badets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Originalt sluk i støpejern. Ukjent type tettesjikt/membran. Gulvet har ca. 2 mm motfall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Synlig slitasje på overflater. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eldre bad/wc i 2.etg



Originalt sluk i støpejern

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trefiberplate, trepanel, bunnsvill i treverk og plate/panel i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Andre opplysninger

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Kjeller: Bad/wc/vaskerom ble rehabilitert i 2019. Våtromarbeider utført av Dolia AS, Martinsen & Brodahl AS, Vannkilden Vvs AS m.fl. Det foreligger dokumentasjon.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malt trepanel og fliser ved badekar og dusjsone. Nedsenket himling med malt trepanel/takpanel og downlights.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved dør/terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved dør/terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det ble spytt med hånddusj i dusjsone, vannet renner noe tregt til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved dør/terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført sement basert membran på gulv og smøremembran i dusjsone. Litex plater i dusjsone. Ref. dokumentasjon. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med grå glatte fronter, kompositt servant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter og glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Badekar med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereider. Vannfordelerskap rør-i-rør. Inspeksjonsluker til vannmåler og stoppekran. Skjulte vannrør rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vinduer og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Norema kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter i eik/eikefinér, vitrineskap med glasshyller og benkeplater i stein (larvikitt). Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og togreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Integrert kjølehjørne fra Thermocold, samt integrert oppvaskmaskin, stekeovn og planlimt induksjonstopp fra Miele. Rørshetta kjøkkenventilator med sort kappe, glassjerm og avtrekk ut. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Vedlikehold: Skiftet aggregat til kjølehjørne i 2017.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Det anbefales å ettermontere waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjeller: HTH kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte laminerte fronter og benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgrep kjøkkenarmatur. Malt trepanel og laminert plate over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og Electrolux stekeovn. Rørshetta kjøkkenventilator med skråstilt glassfront og avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Merknad: Kjøkkenet er p.t ikke tilkoblet vann. Ved tilkobling må det monteres waterguard (lekkasjevarsler). Normal slitasjegrad. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap rør-i-rør system er lokalisert på bad/wc/vaskerom. Tilgang til stoppekran i kjøkken samt hovedstoppekran og vannmåler i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vedlikehold: 2017: Bad/wc/vaskerom: Skiftet ut bunnledning med nytt oppstikk til wc, vaskemaskin, servant, badekar og sluk i dusj (Martinsen & Brodahl). 2019: Bad/wc/vaskerom: Sanipex rør i rør til alle tappepunkter. Skiftet hovedstoppekran. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Lagt vann og avløp til kjøkken, samt opplegg til vaskemaskin i gang - utført av Vannkilden Vvs AS. 2023: Installert vannmåler. 2024: Kjøkken 1.etg. Lagt opp nye vannrør og nye stoppekraner (koblet ut vannrør som var lagt langs yttervegg og som var utsatt for frost).

#### Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder vannrør til bad/wc i 2.etg og deler av hovedstrekket.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannfordelerskap



Vannmåler



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Røranlegg til bad/wc/vaskerom ble oppgradert i 2019. Røranlegg til kjøkken ble oppgradert i hhv. 2010 og 2019. Deler av hovedstrekket er i støpejern fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Alder gjelder røranlegg fra byggeår og hovedstrekk i støpejern.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innelima og energieffektivitet.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Servantinnredning med hvite glatte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning i hovedsoverom.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

200 liter Oso varmtvannsbereider datert 02.04.2009 plassert på bad/wc/vaskerom. Rommet har sluk. Bereideren er tilkoblet strømmettet direkte via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsbereiderens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereider, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc/vaskerom. Downlightsbelysning på bad/wc/vaskerom. Telenor tv- og internett tilknytning. Det er montert Sector boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## 1 TG 1 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 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.*

230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang, hovedsakelig fra perioden 2010-2019. Delvis skjult og delvis åpent montert anlegg. Enkelte eldre komponenter (trekkør, koblingsbokser o.l.) i kjeller. Sikringsskap 1: 50 A hovedsikring (skrusikringer). Sikringsskap 2: Digital strømmåler, måler hybel og 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap 3 (hybel): 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

**Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Store deler av anlegget er fornyet i 2010-2019.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**2010: Nytt sikringsskap. Ombygging og rehabilitering av anlegg 1.etg: Omtrekking og nye stikk i stue, spisestue og gang. Opplegg til nytt kjøkken. 2.etg: Omtrekking og nye stikk soverom og gang. Lampe og varmeovn på bad. Kjeller: Nye kurser til vaskemaskin, tørketrommel og stikk. 2011: Ny jordelektrode i drenerings grøft. 2017: Kjeller. Legging av varmekabel bad/vaskerom med regulator og kurs. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel, VVB og lys. Opplegg til stikk, lys og brytere i øvrige rom. Omlegging av kurser i tak i kjellergang for nedføring. 2019: Kjeller. Rørøpplagg stue og kjøkken. 2020: EL-installasjon for hybel i kjeller og retting av avvik etter tilsynsrapport. 2022: 2.etg: Utskifting av varmeovn på bad. Utført av Tingvalla Elektro AS. Det foreligger fakturaer, arbeidsbeskrivelser og samsvarserklæring.**

**2019: EL-tilsyn fra Hafslund Nett AS - sak avsluttet.**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Siste ble utført i 2019 (6 år). Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap hovedsikring



Sikringsskap



Sikringsskap



Sikringsskap (hybel)

## 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem fra 2011 og byggeår. Det ble drenert ved deler av nordøst- side, nordvest- og sydøst side i 2011 - utført av Osmund Juva. Synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Sydvest side har antydning til opprinnelig grunnmursbeskyttelse med påsmurt asfaltjære (Goudron e.l.). Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder drenering sydvest side, dog er denne siden på bakkenivå (over terreng). Det er åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast - utvendig fuksikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren som medfører at det på enkelte felt er det åpent mellom plasten og grunnmuren, som leder regn og smeltevann mellom grunnmuren og fuksikker plast.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast



Åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast



Åpning/glippe mellom klemlist og grunnmursplast

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er utvendig munkepusset nordøst-, nordvest- og sydøst side. Fritt eksponert grunnmur sydvest side. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har stedvis oppsprekk og avskalling i puss. Grunnmur sydvest side er ubehandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i mur-/betongblokker ved baksiden av huset.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av forstøtningsmuren har rast.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av forstøtningsmuren har rast

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har lett skrånende terreng retning sydvest. Det er forholdsvis flatt terreng ved grennmuren rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivarett rundt hele huset.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vannledning av plast. Utvendig avløpsrør i pvc/plast. Det ble lagt ny avløpsledning og vannledning, samt skiftet hovedstoppekran fra grunnmur og ut til kommunal ledning i 2010 (TT Teknikk AS). Hovedstoppekran er lokalisert i utvendig kum. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <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) |     |                                 |                             |                 |
| 2.Etasje       | 37                            |                             |                            | 37  |                                 | 16                          | 53              |
| 1.Etasje       | 65                            |                             |                            | 65  | 35                              |                             | 65              |
| Kjeller        | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |                             | 53              |
| <b>SUM</b>     | <b>155</b>                    |                             |                            |     | <b>35</b>                       | <b>16</b>                   | <b>171</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>155</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2                     |                             |                            |
| 1.Etasje | Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom      |                             |                            |
| Kjeller  | Kjellergang, Bod, Kjellerrom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

2.Etasje: Gang, bad/wc og 2 soverom. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 37 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 53 m<sup>2</sup> (GUA). Takhøyde målt til ca. 2,31 m ved høyeste del av taket.

1.Etasje: Vindfang, gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til aydvestvendt terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup> (TBA). Det bemerkes at terrassen kun ble enkelt målt opp, avvik kan forekomme.

Kjeller: Kjellergang, bod, kjellerrom, bad/wc/vaskerom og kjøkken med utgangsdør. Takhøyde målt til ca. 2,07-2,09 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjent byggetegning datert 06.04.1949. 2.etg: Opprinnelig byggemeldt "garderobe og kott" er fjernet. 1.etg: Terrassen er utvidet. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "diverse og bryggerhus" er i dag kjøkken og bad/wc/vaskerom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Det er satt inn kjellerdør. Eier opplyser om at det er gitt tillatelse til tiltak, og nylig søkt om ferdigattest for fasadeendring (terrasse og kjellerdør).

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### 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 | 126        | 29         |

#### Kommentar

Enebolig

2.Etg: Ingen S-rom  
1.etg: Ingen S-rom  
Kjeller: S-rom = Bod og kjellerrom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 27.5.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
|           | Wenche Hilde Nitter | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 148  | 208  |      | 0    | 909.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Lundveien 17

#### Hjemmelshaver

Nitter Wenche Hilde

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Manglerud/Høyenhall i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og aervicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalskogen.

#### Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

#### Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiet tomt på ca. 909 m<sup>2</sup>. Tomten er lett skrånende mot sydvest. Opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, heller og biloppstillingsplass. Asfaltert adkomst.

#### Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering på egen gårdsplass. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse

## Forsikring

**Selskap**

IF Skadeforsikring

**Avtalenr****Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar                                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      | 02.06.2025 | Eier fremviste egenerklæring                                                     | Fremvist    |       | Nei     |
| Egne observasjoner | 27.05.2025 | Besiktigelse                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer  | 03.06.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet   |       | Nei     |
| Eier               | 27.05.2025 | Eier påviste boligen og ga opplysninger                                          | Fremvist    |       | Nei     |
| Megler             | 30.05.2025 | Boliginformasjon fra megler                                                      | Innhentet   |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.06.2025 |           |
| 2       | 05.06.2025 |           |
| 3       | 05.06.2025 |           |
| 4       | 05.06.2025 |           |
| 5       | 07.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL7504>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Meglerfirma                    |  |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter |  |
| Oppdragsnr.                    |  |
| 1009250047                     |  |

|                     |
|---------------------|
| Selger 1 navn       |
| Wenche Hilde Nitter |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Lundveien 17 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0678   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250047

## 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: WHN

1

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

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse      | Martinsen & Brodahl AS 2009: Skiftet varmtvannsbereder 2015: Bad 2. etasje. Avretting av gulv og skifte av baderomsutstyr. 2017: Bad kjeller. Skiftet ut bunnledning med nytt oppstikk til wc, vaskemaskin, servant, badekar og sluk i dusj. Vannkilden Vvs AS 2019: Bad kjeller. Sanipex rør i rør til alle tappepunkter (wc, servant, badekar, dusj, utekran, kjøkken, bereder). Montert fordelerskap med kraner. Flyttet/koblet bereder. Skiftet hovedstoppekrane. Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Lagt vann og avløp til kjøkken samt opplegg til vaskemaskin i gang. 2023: Bad kjeller. Installert vannmåler. 2024: Kjøkken 1. etasje. Lagt opp nye vannrør og nye stoppekrane (koblet ut vannrør som var lagt langs yttervegg og som var utsatt for frost) Dolia AS 2019: Bad i kjeller. Membran og flis legging. ProRiv AS 2016: Kjeller. Saging av døråpninger 2017: Kjeller. Riving av vegg og tak toalett/vaskerom. Nedsenkning av gulv. Støping av gulv. |
| Arbeid utført av | Martinsen & Brodahl AS, Vannkilden Vvs AS, Dolia AS, ProRiv AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| Beskrivelse | I kjeller i forbindelse med nytt bad i 2019 |
|-------------|---------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | 2009: Påvist defekt betong ledning fra huset og ut til kommunal ledning. |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|

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

|                  |                                                                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                            |
| Beskrivelse      | 2010: Legging av ny avløpsledning og vannledning samt ny stoppekrane fra grunnmur og ut til kommunal ledning. |
| Arbeid utført av | TT Teknikk AS                                                                                                 |

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | I hht taktrapport fra 2008 hadde dreneringen overskredet sin levetid. Det ble lagt ny drenering i 2011 og nye avløp fra takrenner i 2013. Arbeid utført av Osmund Juva. I kjeller var det indikasjon på kapillært oppsug med saltutslag og flassing av maling. Det ble gjort tiltak med tanke på å oppnå tørrere forhold: 2016: Fuktspesialisten AS EPS fuktsikring. Montering av styringssentral og elektroder på innervegger. Kontroll etter 2 mnd. viste effekt av tiltaket. 2019 Reparert brudd i ledning (i forbindelse med etablering av åpning mellom to rom). Kontroll av anlegget viste at EPS-systemet fungerer etter sin hensikt. ProRiv AS 2019: Fjerning av gammel, støpt terrasse pga innsig av vann fra terrasse til grunnmur |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 | Noe skjevhet i gulv på soverom i 2. etasje som ble rettet opp i forbindelse med legging av ny parkett i 2010. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse      | 2010 El-sjekk. Nytt sikringsapparat. Ombygging og rehabilitering av anlegg 1. etasje Omtrekking og nye stikk i stue, spisestue og gang. Opplegg til nytt kjøkken. 2. etasje Omtrekking og nye stikk soverom og gang. Lampe og varmeovn på bad. Kjeller Nye kurser til vaskemaskin, tørketrommel og stikk. 2011 Ny jord elektrode i dreneringsgrøft. 2017 Kjeller Legging av varmekabel bad/vaskerom med regulator og kurs. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel, VVB og lys. Opplegg til stikk, lys og brytere i øvrige rom. Omlegging av kurser i tak i kjellergang for nedføring. 2019 Kjeller Rør opplegg stue og kjøkken. 2020 El installasjon hybel kjeller. Retting av tilsynsrapport. 2022 2. etasje Utskifting av varmeovn på bad. |
| Arbeid utført av | Tingvalla Elektro AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

- 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

|             |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| Beskrivelse | 2019 Tilsyn fra Hafslund Nett AS 2020 Sak avsluttet |
|-------------|-----------------------------------------------------|

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 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, tømrerarbeid 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             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse      | 2010 Lagt ny takstein og pipe beslag. Arbeid utført av Raymond Schau. Har kvittering på takstein og leie av stillas. Finner ikke kvittering på utført arbeid, bare nettgjeld overføringer. 2014 Oslo Kommune. Plan- og bygningsetaten Tillatelse til tiltak; Fasadeendring med oppføring av ny terrasse og etablering av kjeller inngang. 2014 På dugnad under ledelse av faglært Montering av furu terrasse over - og med støtte av gammel støpt terrasse. 2015 Spar & Grav v/Rune Høiaasen Fjerning av jord masser under gammel, støpt terrasse og etablering av støttemur. 2017 Telemark Trebygg, Arne Kåsa Innsetting av nye kjeller vinduer og midlertidig dør i kjeller. Ikke avsluttet innvendig arbeid. 2019 Fuktskadet veggpanel i kjellerrommet innenfor - og i nivå med gammel støpt terrassen. Den gamle terrassen ble fjernet av ProRiv i 2019, og den nye terrassen ble midlertidig sikret. Arbeid med å sikre terrassen med ny bærebjelke og søyler, er nylig avsluttet. Dette er gjort av faglært. Det er søkt om ferdigstillelse av tiltaket. |
| Arbeid utført av | Raymond Schau, Osmund Tarjei Juva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

- 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

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Kjeller Bryggerhus og toalett i kjeller er revet og ombygd til bad/vaskerom. Det er installert kjøkken i et rom og påbegynt arbeid med omgjøring av rom til soverom. Sistnevnte ble utsatt på grunn av skadet panel etter inntrengning av fukt fra gammel støpt terrasse (fjernet i 2019) Intensjonen var å legge til rette for egen generasjons-bolig. Dette er ikke lenger aktuelt og arbeidet er derfor ikke ferdigstillet. Snekkerarbeid er utført av Kiland Bygg. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Ja, i kjeller og i stue i 1. etasje 26.01.-01.05.2021

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

1. etasje <20Bq/m3, Kjellerrom 31-, 37- og 42 +/-10Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har nylig søkt om ferdigattest for fasadeendring (terrasse og kjellerdør)

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

2010 Mycoteam AS Under rehabilitering i 2010 ble det funnet et mindre område med skadet tømmer på vegg i spisestue. Mycoteams analyse viste Tømmersopp. Skaden ble utbedret i henhold til deres anbefaling.

Document reference: 1009250047

## 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250047

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Wenche Hilde Nitter | b88fd8ac5ecc9fee69328f<br>1faf7d228bddbe2a36 | 02.06.2025<br>06:21:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1009250047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

208

|               |         |
|---------------|---------|
| G.nr. 48      | B.nr. 1 |
| Tomt nr.      |         |
| Parsell nr. 7 |         |
| Bilag nr. 1   |         |

# AKER KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN

✓

|              |
|--------------|
| L. nr. 02255 |
| Dat. 2/3-48  |
| Antall bilag |

## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående

Våningsstus

### Eier:

Herr.  
Søren Nitter  
Furuvæien 31  
adr. Bryn.

### Sted:

Maugerød  
Tomt nr. 17  
til Lundveien  
Sendt vegsjefen: 3/3-48.

### Ansvarshavende:

tømmern. Jacob Jacobsen,  
Etterstad L, opg. H, Oslo.  
Kort sendt 6/1-1949.

### Anmelder:

Do.-

Retur:

Bebygget areal: 69,7 m<sup>2</sup>

Gebyr:

1. etasje. 69,7 m<sup>2</sup>  
2. etasje. 44,65 m<sup>2</sup>

Tillatt påvist:

Garasje

Ferdigattest:

Uthus

Forespørsel  
angående ferdigattest sendt:

Fasaderåd: 2. 48

adr.

Brannsjef:

Vegsjef: (ang. veg) 6/1-1949  
6/1-1949.

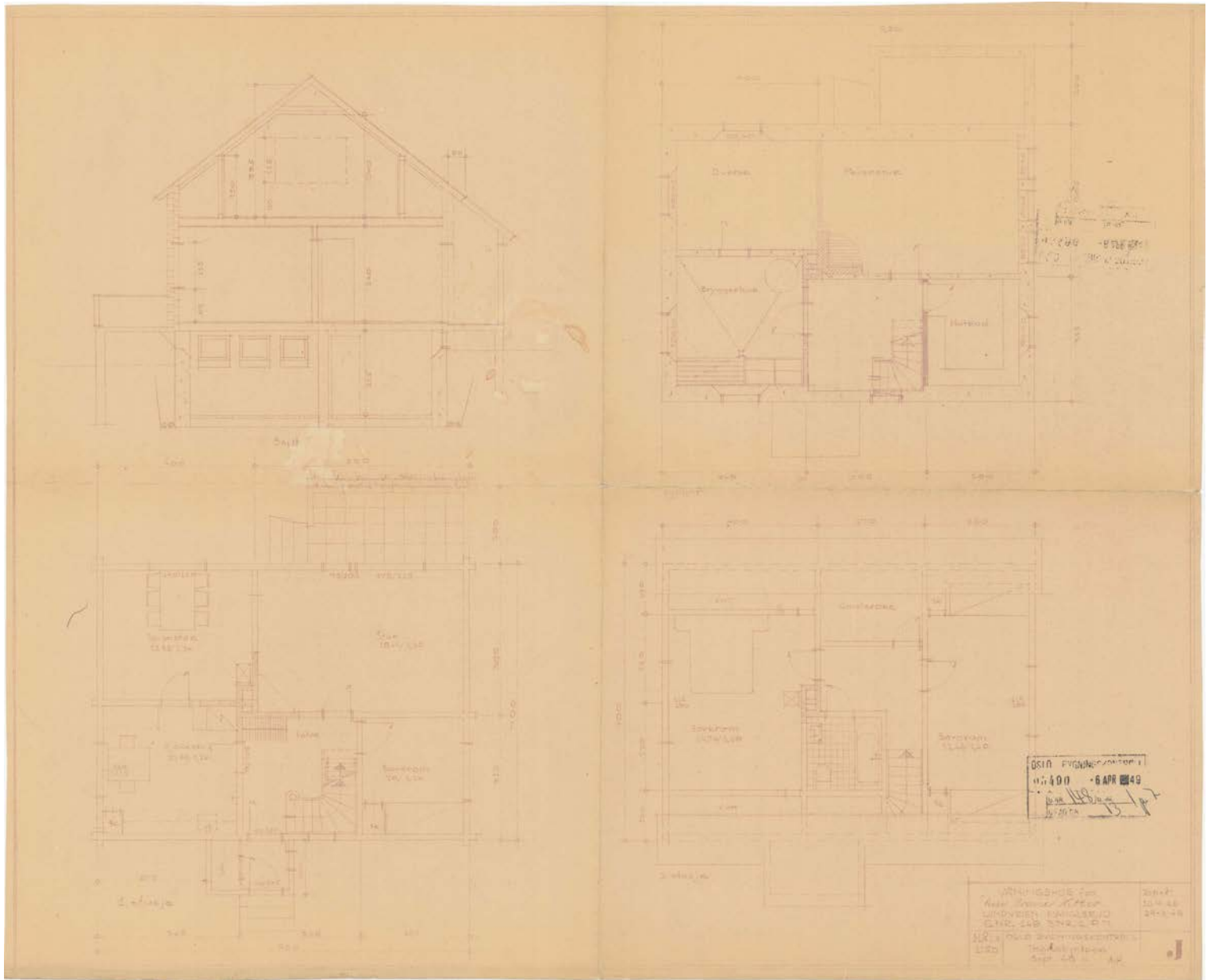
Helseråd:

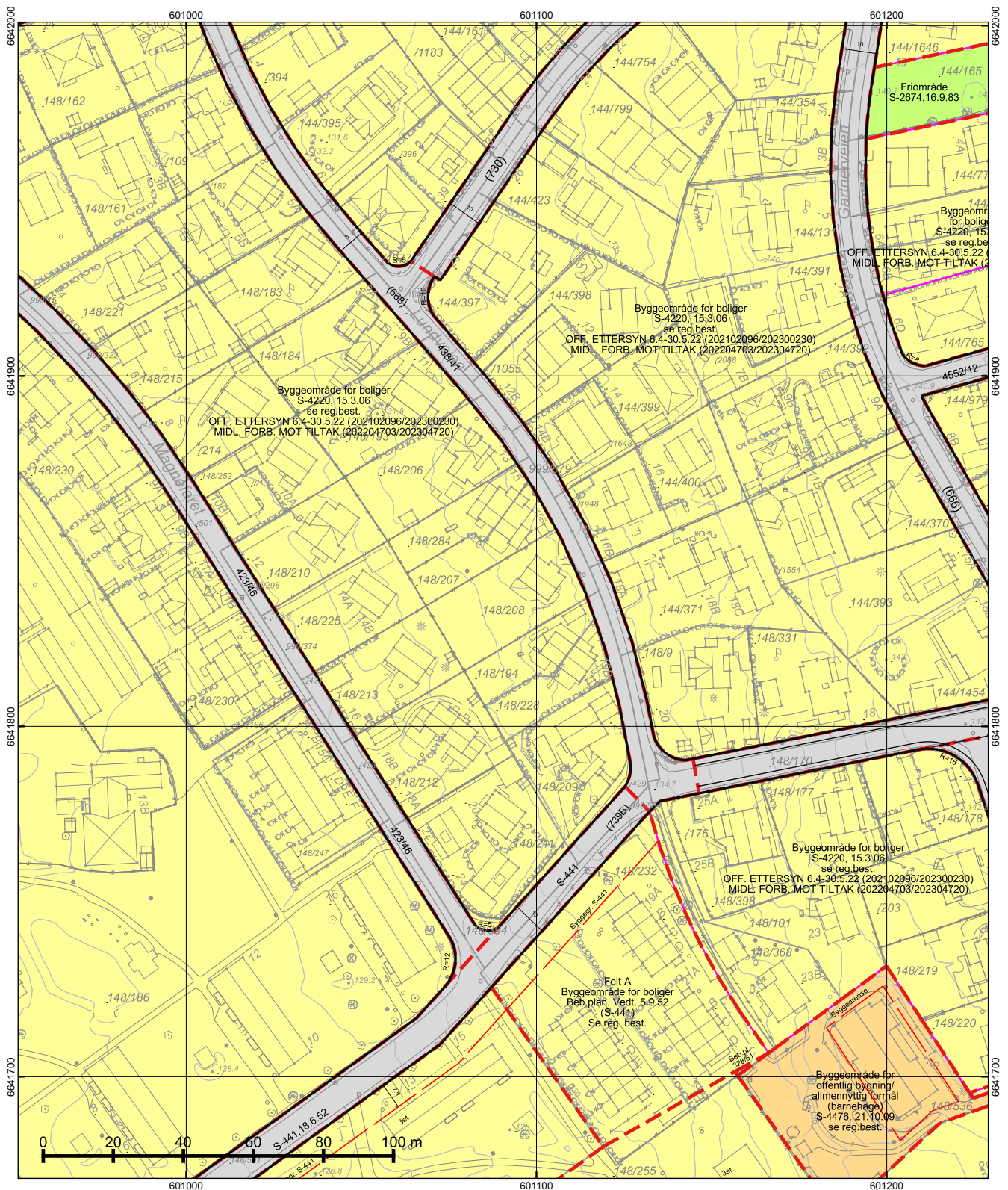
Brannsjef: ✓

Regl. vesen:

Kloakkvesenet:

Handvård  
beg. my samtlige til. kort. (H at ene kort handvård er  
spørsmål my plassering av bygg)  
4/3-48.





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.04.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142098/ 86510888

Adresse: LUNDVEIEN 17

Gnr/Bnr: 148/208

Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

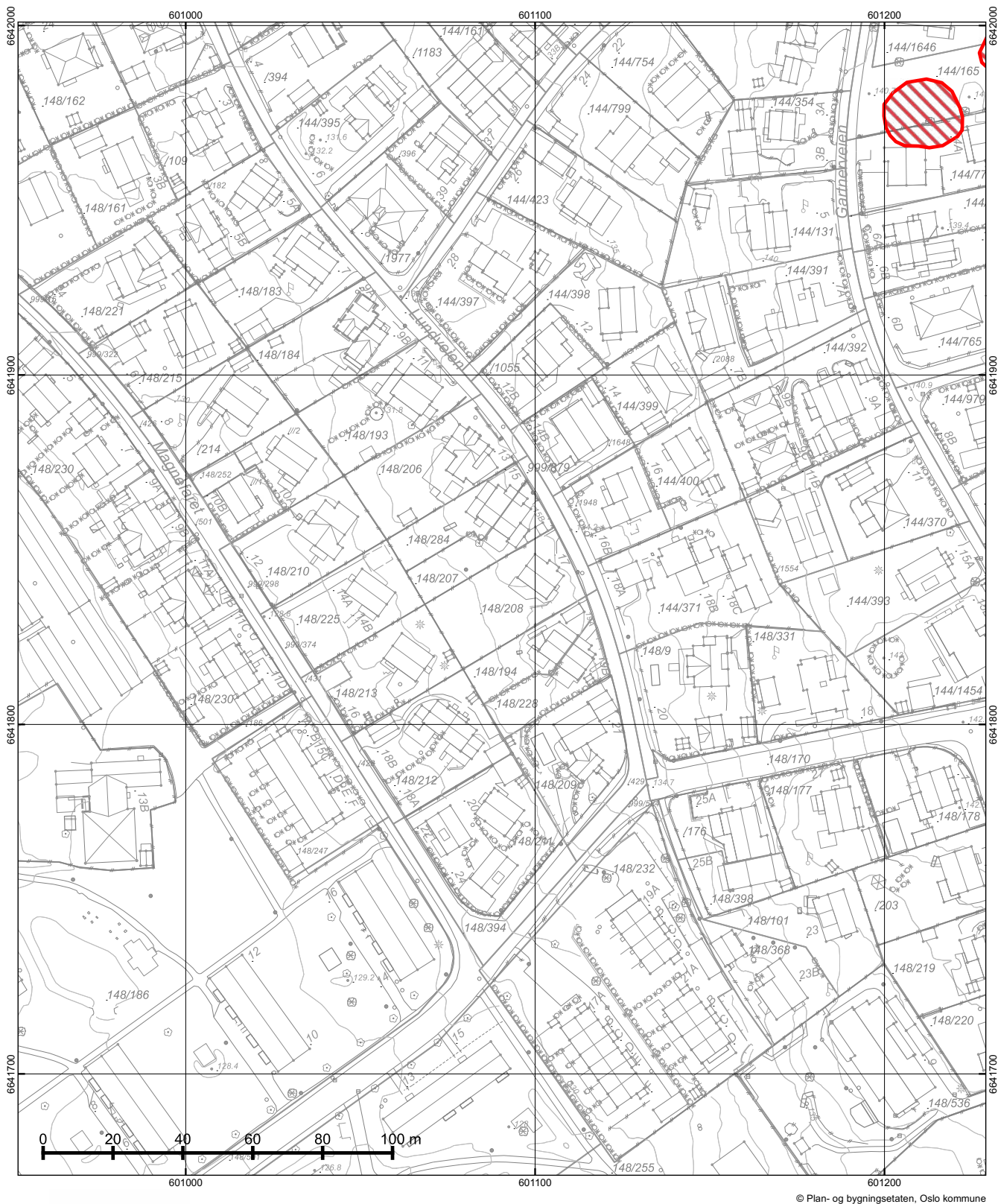
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                    |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig           |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 312 - Fortau                           |
|  | 913 - Formålavgrensning                |
|  | 930 - Reguleringslinje                 |
|  | Formålgrense                           |
|  | Foreløpig plan                         |
|  | Plangrense (gammel lov)                |
|  | Byggegrense                            |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Dato: 30.04.2025<br/>         Bruker: FME<br/>         Målestokk 1:1000<br/>         Ekvidistanse 1m<br/>         Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>         Høydereferanser<br/>         - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>         - Bakgrunnskart: NN2000<br/>         Originalformat: A3</p> | <p align="center"><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br/>         – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> |                                                         | <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>PlottID/Best.nr: 142098/ 86510888</p> <p>Adresse: LUNDVEIEN 17</p> <p>Gnr/Bnr: 148/208</p>                                                                                                                                                                           | <p>Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV</p> <p>Kommentar:</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

19 NOV 1956 / 13923.

## Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 29/9-1956  
har meddelt unntak fra bygningslovens § 83

i henhold til bygningslovens § 8.  
for garasje for 1 bil

på matr. nr.

på g.nr. 148 b.nr. 208

(Bygn.kontrollens j.nr. 53/573) erklærer herved undertegnede for seg og etter-  
følgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten  
erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

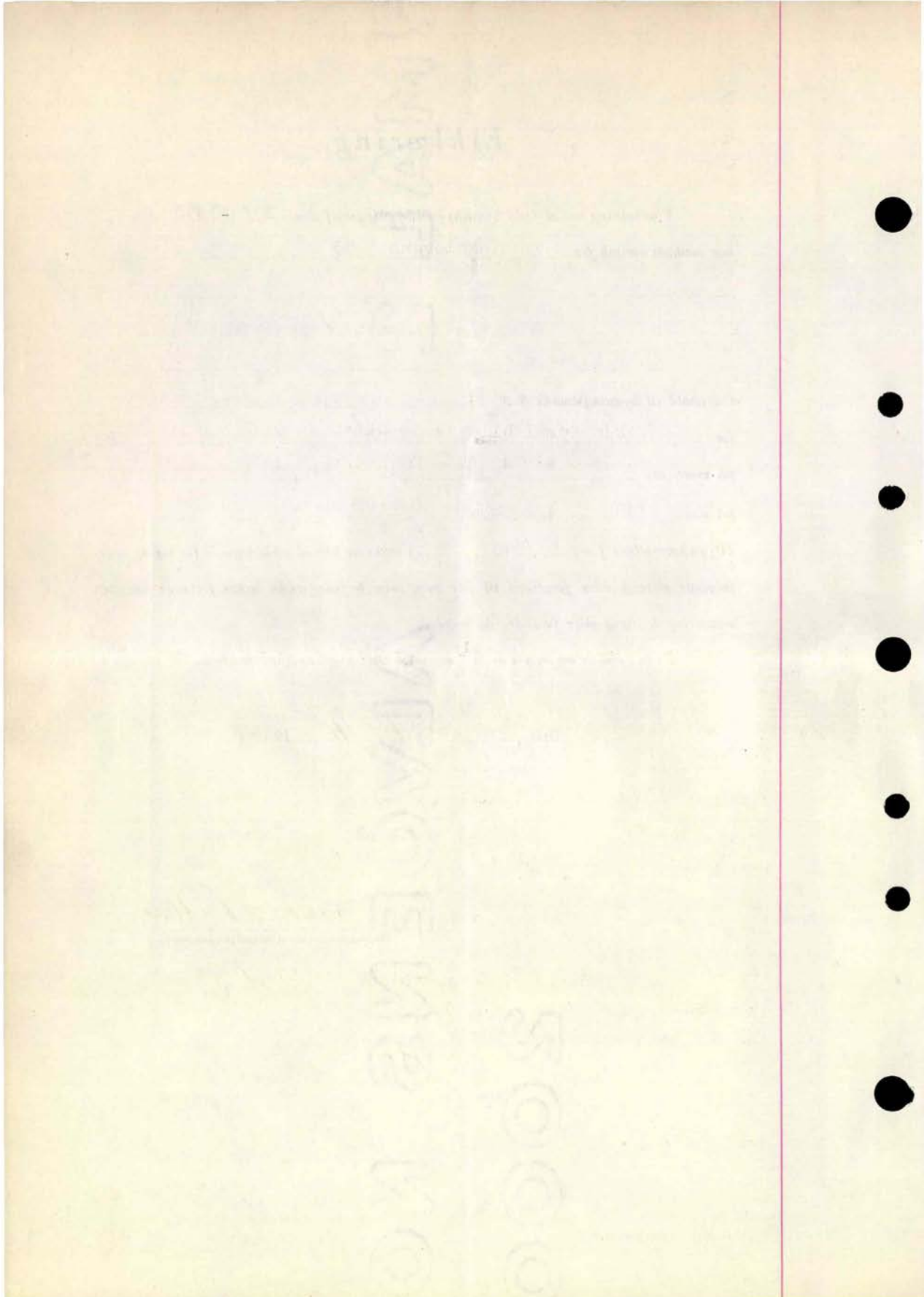
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo den 19/11 1956.

Sivert Nitter

(Skjoteinehaverens egenhellige underskrift)

Josha



S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

24. SEP 80 22081

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT

GNR. 148

BNR. 208

i Oslo,

til Øistein Nitter

fødselsnummer 041023

for en kjøpesum

stor kr. 50.011,50- kronerfemtitusenogelleve 50/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende  
heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller vevedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn etter voldsgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.



- 2 -

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Der-  
som eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør  
omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter  
eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det.  
Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av  
kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger  
(vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomte-  
eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av  
disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale  
eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebygg-  
else de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til  
andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstig-  
ende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk  
står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen,  
blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker  
alle omkostninger ved skjønnets overensstemmende med skjønns-  
lovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av  
forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underret-  
ning.
5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på  
eiendommer blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten  
i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer,  
f. eks. veigrunn o.l.

Oslo, 13. juni 1980

OSLO KOMMUNE  
EIENDOMSKONTORET

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser. Av hensyn til  
beregningen av tinglysingsgebyret anslår jeg eiendommens  
verdi inkl. tomten til kr. 150.000.-

*Distriktpasser*  
.....  
kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes  
*akf*

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### 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 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                     |                                                  |                    |                      |
|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>0301-148/208</b> | <b>DeINr. 1</b>                                  | Kommunale avgifter | NOK 13 835,73        |
| Eiendomsadresse:    | Lundveien 17<br>0678 OSLO                        | Eiendomsskatt      | NOK 3 928,00         |
| Fakturamottaker:    | Nitter Wenche Hilde<br>Lundveien 17<br>0678 OSLO |                    |                      |
| Eiernavn:           | Nitter Wenche Hilde                              | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 17 763,73</b> |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <b>Avgift</b>          | <b>Beløp</b>     |
|------------------------|------------------|
| Eiendomsskatt          | 3 928,00         |
| Feie- og tilsynsgebyr  | 243,00           |
| Renovasjonsgebyr       | 7 647,25         |
| Vann- og avløpsgebyr   | 5 912,48         |
| Renter                 | 33,00            |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>17 763,73</b> |

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

WENCHE HILDE NITTER  
LUNDVEIEN 17  
0678 OSLO

Dato: 09.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201405920-2  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Anne Karin Orbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass: LUNDVEIEN 17

Eiendom: 148/208/0/0

Tiltakshaver: WENCHE HILDE NITTER

Adresse: LUNDVEIEN 17, 0678 OSLO

Søker: WENCHE HILDE NITTER

Adresse: LUNDVEIEN 17, 0678 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Fasadeendring

---

### TILLATELSE TIL TILTAK - LUNDVEIEN 17

---

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2

---

**Søknaden omfatter oppføring av ny terrasse, samt etablering av ny kjellernedgang med ny dør.**

**Berørt areal er 34m 2 BRA**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 bokstav a, godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.04.2014**

**Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonsplan**

**Det foreligger ikke protester til søknaden**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

#### **Søknaden**

Søknaden omfatter oppføring av ny terrasse, samt etablering av ny kjellernedgang med ny dør. Berørt areal er 34m2 BRA. Tomteutnyttelse etter tiltak er 21 % BYA

Boligen tilhører et område med uensartet bebyggelse i bydel Manglerud.

#### **Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan S- 4220 vedtatt 15.03,2006, revidert 12.06.2013

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Tiltaket er godt tilpasset eksisterende bebyggelse, og prosjektert i henhold til gjeldene lover og forskrifter. Tiltaket tilfredsstiller pbl §29-2 med gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltaket tilfredsstiller også pbl § 29-1 med god brukbarhet.



**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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Konklusjon**

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

**Godkjenning**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405920 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan                                                              | 4          | 12.06.2009 | 1/2    |
| Plan kjeller                                                                | 17         | 25.10.2013 | 1/5    |
| Plan 1.etg                                                                  | 18         | 25.10.2013 | 1/6    |
| Fasade mot sørvest                                                          | 14         | 25.10.2013 | 1/7    |
| Fasade nordvest                                                             | 15         | 25.10.2013 | 1/8    |
| Fasade sørøst                                                               | 16         | 25.10.2013 | 1/9    |

**Plassering**

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra tiltakshaver utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no).

**Ansvar**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal\\_du\\_bygge/3\\_motta\\_svar\\_pa\\_soknad/klage\\_pa\\_vedtak/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

**En tillatelse gjelder i 3 år**

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.05.2014 av:*

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler*

*Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad  
LUNDVEIEN 17

Dato: 30.04.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86510888  
8485772

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 208

---

Vi viser til bestilling av 20250430 for LUNDVEIEN 17.

### **GNR. 148 BNR. 208**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1950.

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

**909 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



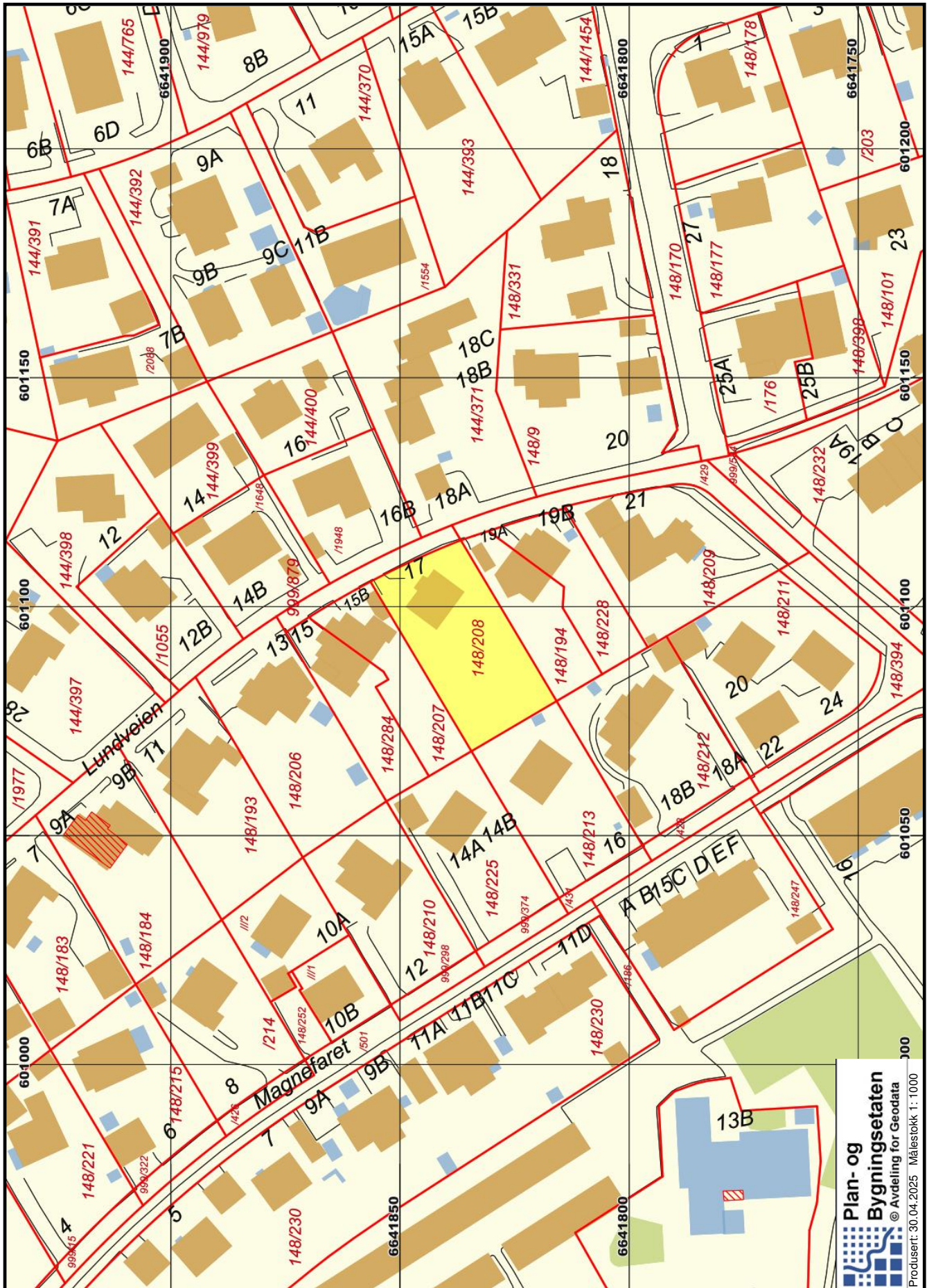
### **Plan- og bygningsetaten**

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lundveien 17  
0678 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eivind Braastad**Telefon:** 986 30 821  
**E-post:** eivind.braastad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre