

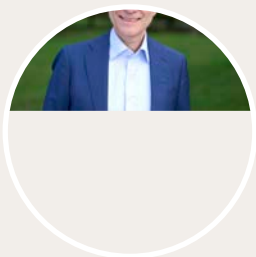


aktiv.



Bertramjordet 33, 1251 OSLO

**Familievennlig enderekkehus i
skogkanten | Ikke forkjøpsrett -
avklart | IN ordning | Usjenert
terrasse | Garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Torbjørn Skjøren

Mobil 913 52 399

E-post torbjorn.skjoren@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 870 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 114 777,-
Omkostn.: Kr 9 388,-
Total ink omk.: Kr 4 994 165,-
Felleskostn.: Kr 10 759,-
Selger: Frode Skoglund

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 103/106 kvm
Tomtstr.: 36407.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 94
Andelsnr.: 126
Oppdragsnr.: 1009230059

Familievennlig enderekkehus i skogkanten | Ikke forkjøpsrett - avklart | IN

Vi har gleden av å presentere Bertramjordet 33 - Ett familievennlig og hyggelig 3 (4) - roms enderekkehus (opprinnelig 3 soverom) i skogkanten med usjenert beliggenhet og god planløsning. Boligen har flere attraktive kvaliteter foruten nevnte beliggenhet som fjernvarme inkl. i felleskostnader, to bad, stor balkong og flott uteplass samt medfølgende garasje plass. Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har gjennomført et omfattende rehabiliteringsprosjekt som inkluderer utskifting av fasader med etterisolering, nye tak og takrenner, nye vinduer og ytterdører. Bygningens fasade og ytre utseende fremstår i ny drakt med ny panel, tak, vinduer og dører m.m. Det er montert nytt ventilasjonssystem av typen "Lunos" i huset. Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	113
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 13.6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Gang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Bod

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

7 m² Terrasse

1. etasje

6.6 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Utebod med gulvareal på ca. 5 m². Boden har skråtak og måleverdig areal på ca. 3 m² (BRA-e)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Deler av rekkehusets hage ved gavlvegg og terrasse på inngangsside, er i dag inngjerdet og fremstår som en del av husets egen hage. Dette må returneres til borettslagets fellesområde ved at gjerde fjernes hvis borettslaget krever det.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal)

1.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 6,6 m².

Terrasseplattning ved inngangssiden (ikke oppmålt). Utebod med gulvareal på ca. 5 m².
Boden har skråtak og måleverdig areal på ca. 3 m² (BRA-e)

Underetasje: Gang, vaskerom, bad/wc, bod og 2 soverom, hvorav det ene med utgang til terrasseplattning på ca. 7 m². Takhøyde målt til ca. 2,40 m. Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegning datert 14.01.1986. 1.etg: Opprinnelig "wc" er i dag bad/wc. Opprinnelig "soverom" er i dag del av utvidet stue. U.etg: Del av opprinnelig hovedsoverom er i dag gang.

Det opplyses om at disponibelt rom ved siden av vaskerom i underetasje ikke er godkjent til rom for varig opphold. Rommet er på originale byggetegninger benevnt som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. For å få bruksendringen godkjent må dette søkes om. Utebod med gulvareal på ca. 5 m².
Boden har skråtak og måleverdig areal på ca. 3 m² (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

36407.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 36.407,9 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeapparater og sittegrupper, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal. Boligen disponerer hageareal rundt boligen opparbeidet med noe gressplen, prydbusker/hekk, terrengtrapp og terrasseplattninger. Deler av rekkehusets hage ved gavlvegg og terrasse på inngangsside, er i dag inngjerdet og fremstår som en del av husets egen hage. Dette må returneres til borettslagets fellesområde ved at gjerde fjernes hvis borettslaget krever det.

På borettslagets tomt er oppdaget planten "parkslirekne", som er en hurtigvoksende plante. Den vokser vilt i Øst-Asia, og kom til Norge på midten av 1800-tallet. Den kan være vanskelig å bli kvitt og det anbefales å kontakte fagfolk. I følge selger er borettslaget er kjent med problemstillingen fra tidligere.

Beliggenhet

Bertramjordet 33 ligger i et trivelig borettslag på Åsbråten/Holmlia i Oslo. Bertramjordet Borettslag er fritt for biltrafikk og nærområdet byr på flotte og landlige omgivelser, med blant annet Søndre Ås besøksgård i nærheten. Dette gjør området meget rolig og barnevennlig. Holmlia Senter kun en kort spasertur unna med tog og bussforbindelser. Fra Holmlia Senter tar det kun 10-13 minutter til Oslo sentrum.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Østmarka, som

ligger i beleilig avstand, byr på milevis med lysløyper og turstier. Her er det også gode muligheter for den ivrige fisker, med flere gode fiskevann. Grønliåsen har også meget gode turmuligheter, med flotte turstier og langrennsløyper på vinterstid. Skogen har også en spennende forhistorie, hvor Den Fredrikshaldske Kongevei (Oltidsveien) har ligget uberørt siden tidlig jernalder. Veien strekker seg fra Hauketo til Kolbotn.

For de som er glade i å bade, er det kort vei til både Hvervenbukta, Ingierstrand, Katten og Nordstrand bad, som alle er blant Oslo sine mest populære badestrender. Det er flotte turstier til Hvervenbukta fra boligen. Kun en kort tur unna, finner du Sloreåsen Alpinbakke på Ljan, hvor en kan utfolde seg i alpine aktiviteter i vinterhalvåret.

Kollektivtilbud:

Buss nr. 79 (Grorud T - Åsbråten - Åsbråten - Grorud T) går fra fra holdeplassen som ligger kun et steinkast fra boligen. Bussen tar deg Holmlia Senter på kun 4 minutter. I gangfart tar det ca. 15 minutter å gå til senteret. Kollektivtilbudet fra Holmlia Senter er upåklagelig. Herfra kan en velge mellom både buss og tog, som tar deg i alle retninger. Med tog L21 (rushtidstoget) tar det kun 9 minutter inn til Oslo S, mens det vanlige rutetoget (L2) tar deg til byen på 12 minutter. I motsatt retning tar det litt i overkant av 20 minutter til Ski.

Shopping:

Holmlia Senter fremstår som et av de nyere sentra i bydelen, Apotek, Vinmonopolet, Meny, Mester Grønn, Heksekost, Bokhandel. Holmlia Senter har tilbud innen helse og hjem, velvære.

For mer informasjon om nye Holmlia Senter, besøk senterets hjemmeside: <https://www.holmliasenter.no/nye-holmlia-senter>

Rett i nærheten av Holmlia Senter finnes også idrettshall med treningssentre og svømmehall. Dagligvarebutikker, Joker, Coop, ligger kort unna leiligheten. Butikkene har brukervennlig åpningstid(er), Joker er søndagsåpent.

For den mer shoppinginteresserte, tilbyr Sæter og Lambertseter gode muligheter. I tillegg er også Mortensrud Senter et godt alternativ. Eller hvorfor ikke ta tog/bil til Kolbotn og utforske mulighetene med Kulturhuset Kolben, her er kino og de arrangerer i tillegg konserter og forestillinger for folk i alle aldre.

Skole og barnehage:

Holmlia har et meget godt utvalg av skoler og barnehager. Rosenholm og Lusetjern barneskole ligger i beleilig avstand til boligen. For de noe mindre, finnes hele 5 barnehager i nærheten, både private og kommunale. For elever på ungdomstrinnet, ligger Holmlia ungdomsskole i nærheten. I tillegg ligger Toppåsen barneskole ikke langt unna. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

Fritid:

Holmlia sportsklubb tilbyr idrett for folk i alle aldre. Med sitt flotte idrettsanlegg med kunstgressbane og ballbinger, ligger forholdene til rette for mye gøy aktivitet. Legg gjerne søndagsturen til Søndre Ås gård, med både rideskole og stabburscafé. På gården har de hester, sauer, griser, haner og høner, påfugler og katter. Dette er en sikker vinner blant de små. I tillegg er det mange fine tuområder i nærområdet, med blant annet kun en kort spasertur til Oslofjorden med sine flotte strender. Praktisk er det også at Actic og Lia treningssenter ligger rett ved Holmlia Senter. Her finnes også svømme- og idrettshall.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående hovedsakelig av leiligheter og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler og undertak med osb -/kryssfinéplater. Taket er tekket med båndteking (falsede stålplater av metall, stål e.l.). Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål.

Det er montert snøfangere. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023. Grønn glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2023. Grønn glatt ytterdør til utebod fra 2023. Malte balkong -/terrasedører i tre med 3-lags glass datert 2023. Østvendt balkong på ca. 6,6 m². Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk i impregnert tre med bordkledning. Vestvendt terrasseplatting ved inngangspartiet. Østvendt terrasseplatting på ca. 7 m². Terrassebord i impregnert treverk. Tretrapp i terreng ved enden av huset.

Innhold

Boligen inneholder:

1.etasje: Gang, bad, kjøkken og stue

U.etasje: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og bod/disponibelt rom.

Det er tilhørende en utvendig bod med gulvareal på ca. 5 m². (3 m² målbart areal).

Garasjeplass i fellesanlegg.

Standard

innholdsrikt enderekkehus over 2 plan med gjennomgående god standard. Boligen har en attraktiv intern beliggenhet i borettslaget. Som endeseksjon i sin rekke av boenheter er det liten eller ingen gjennomgangstrafikk og dermed lite støy.

Badet i 1.etasje med fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i tak med innfelte downlights. Entré med garderobe er knyttet til belysningen. Badet er innredet med badekar/dusj, servant nedsenket i innredning og toalett festet til vegg. Gulv er med varmekabler.

Romslig og trivelig stue som gir muligheten for å etablere et ekstra soverom om ønskelig (i samsvar med original løsning).

Praktisk kjøkken i separat løsning med opplegg for oppvaskmaskin og utgang til terrasse.

Underetasje med flislagt bad, dusj/toalett med varmekabler i gulv. Eget vaskerom, god plass for utstyr, tilkobling varmt/kaldt vann.

Soverom, og disposisjonsrom (bod) av god størrelse.

Med boligen følger også en biloppstillingsplass i et felles, lukket garasjeanlegg, ferdig for evt EL koblinger, avtale med borettslaget. Garasjeport med døråpner.

Adkomst til leiligheten via en lys og hyggelig entré. Entréen binder leiligheten sammen på en god måte. Yttertøyet kan enkelt henges av. Her er det virkelig hyggelig å komme hjem og du kjenner den gode atmosfæren i leiligheten med en gang du trækker over dørstokken.

Lys stor stue med store vindusflater som slipper inn godt med lys og bidrar til en god atmosfære. God løsning som gir plass til spisebord og sittegruppe.

Kjøkkenet er godt tilpasset boligen med hensyn til utnyttelse og funksjonalitet. Her er det en fin innredning med profilerte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet har ellers godt med benk- og skaplass.

Kjøkken, boligen er godt utstyrt med el kontakter. Første etasje er gjennomført med jordet kontakt.

Badet i 1.etasje med fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i tak med innfelte downlights. Rommet er innredet med badekar, servant nedsenket i innredning og toalett. Det er varmekabler i gulv.

Badet i u.etasje med fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i tak. Rommet er innredet med servant nedsenket i innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og toalett. Sluk i plast. Elektriske varmekabler i gulv og radiator på vegg. Det er blant annet lagt nye fliser, veggplater og montert gulv varmekabler.

Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Det er åpent under dør inn til bad slik at eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk på badet. Det er radiator som oppvarming.

Soverommene har en fin størrelse og ligger separert fra hverandre. Det er god plass til dobbeltseng, kommoder og alt en ellers kan tenke seg å innrede soverommet med.

Oppholdsrom mot vaskerom er funksjonelt knyttet til gang med egen dør. Rommet er pt ikke godkjent som soverom/godkjent for varig opphold. Oppholds/-soverom i underetasje er rikt utstyrt med el kontakter, ikke jordet.

TG 3 - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Utvendige trapper

TG I U: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Terrasser
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

I tillegg til vedlagte tilstandsrapport av 10.06.2025 foreligger det en tilstandsrapport fra 26.07.2023 som også er vedlagt salgsoppgaven. I rapport fra 2023 vurderes rom under terreng og drenering til TG3. Rapporten fra 2025 vurderer det til TG2.

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.

Boligen er rundvasket i forbindelse med forberedelser til visning og vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg følger boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90056977

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på fjernvarme.

Borettslaget har som en del av rehabiliteringen montert nye radiator ventiler i boligen. Dette fungerer slik at varmen til boligen kan styres/sjekkes via en app - G -comfort. Denne viser oversikt samtligte rom i boligen, og den aktuelle temperatur i rommet. I stua er montert et display som trådløst gir et bilde av situasjonen.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 870 000

Formuesverdi primær

Kr 1 282 194

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 128 776

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån kr. 413,-

Renter felleslån nr. 2 kr 3387,-

A konto ISTA (fjernvarme) kr. 1 071,-

Renter felleslån kr 3 410,-

Felleskostnader kr. 4 412,-

Avdrag felleslån nr. 3 kr. 142,-

Renter felleslån kr 1068,-

Felleskostnader dekker: Betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring og vedlikehold, kabel-tv (standardpakke), fjernvarme (a` konto) og garasje.

Fjernvarme - Innbetales pr. mnd som eget brenselstillegg i felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 759

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Fra og med februar 2026 betales avdrag på alle lån og fellesutgiften beregnes økt til kr 11 815,- pr mnd.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 114 777

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er vedtatt IN ordning på årsmøtet den 27.04.25. Det ble presisert i generalforsamlingen at vedtaket gjelder IN-ordning på ett lån, "det store lånet", som per dags dato har lånenummer 98208274562 og en størrelse på 107.600.000,- Ordningen er pr dags dato ennå ikke implementert. Se oversikt over fellesgjeld ett annet sted i prospektet.

Andel fellesformue

Kr 50 628

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bertramjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

950634863

Andelsnummer

126

Om borettslaget

Bertramjordet borettslag ble bygget i 1987, og består av 4 lavblokker og 10 rekkehus. Området er attraktivt og koselig og det ligger landlig til i skogkanten på Åsbråten i Søndre Nordstrand bydel, bare 15-16 km fra Oslo sentrum.

Til sammen består borettslaget av 161 boenheter, fordelt på 75 leiligheter i rekkehus og 86 leiligheter i blokkene. Leilighetene er av varierende størrelse fordelt på 2, 3 og 4 rom.

Med Søndre Ås gård som nærmeste nabo er den landlige atmosfæren en ren nytelse for kropp og sjel. Bomiljøet er preget av mange kulturer og er godt, sosialt og rolig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 98207887323, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 302

Saldo per 14.05.2025: 13 069 000

Andel av saldo: 89 819

Første termin: 30.07.2020. Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11544550 04, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.05.2025: 4.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 338

Saldo per 14.05.2025: 40 715 962

Andel av saldo: 279 828

Første termin/første avdrag: 20.07.2023 (siste termin 20.06.2053)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 98208274562, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 14.05.2025: 107 600 000

Andel av saldo: 739 502

Første termin: 28.02.2024. Neste avdrag: 28.02.2026 (siste termin 28.01.2054)

Flytende rente

Det er avdragsfrihet på ovennevnte lån til februar 2026. Fra det tidspunktet øker fellesutgiften til kr 11 815,-pr mnd.

Det er vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett er avklart - ingen meldte seg innen fristen den 12.12.2025. Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Meldefrist er oppgitt fra USBL til den 10.12.2025.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene iht. Husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes vår og høstdugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 94 i Oslo kommune. Andelsnr. 126 i Bertramjordet
Borettslag med orgnr. 950634863

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/191/94:

25.05.1982 - Dokumentnr: 13859 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:98

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.05.1990 - Dokumentnr: 30799 - Rettighet

Rettighetshaver: Rosenholm Barnehage

Løpenr: 1177370

LEIEAVTALE

Avtale om leie av 4 parkeringsplasser. Leietid 5 år med rett til forlengelse. Månedlig leie kr 400,-. Med flere bestemmelser

09.07.1990 - Dokumentnr: 41448 - Erklæring/avtale

Erkl. ang. nettstasjon nr. 5103 med div. best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:96

09.07.1990 - Dokumentnr: 41449 - Erklæring/avtale

Erkl. ang. nettstasjon nr. 5102 med div. best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

02.04.2001 - Dokumentnr: 18453 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver

Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:191 Bnr:96

25.05.1982 - Dokumentnr: 13860 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:1

18.02.2014 - Dokumentnr: 140153 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:95
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:191 Bnr:96

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Opplysninger hentet fra Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 870 000 (Prisantydning)

1 114 777 (Andel av fellesgjeld)

4 984 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 038 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 388 (Omkostninger totalt)

20 288 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 088 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 994 165 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 005 065 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 007 865 (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 9 388

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 200,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

Ansvarlig megler bistår av

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.12.2025



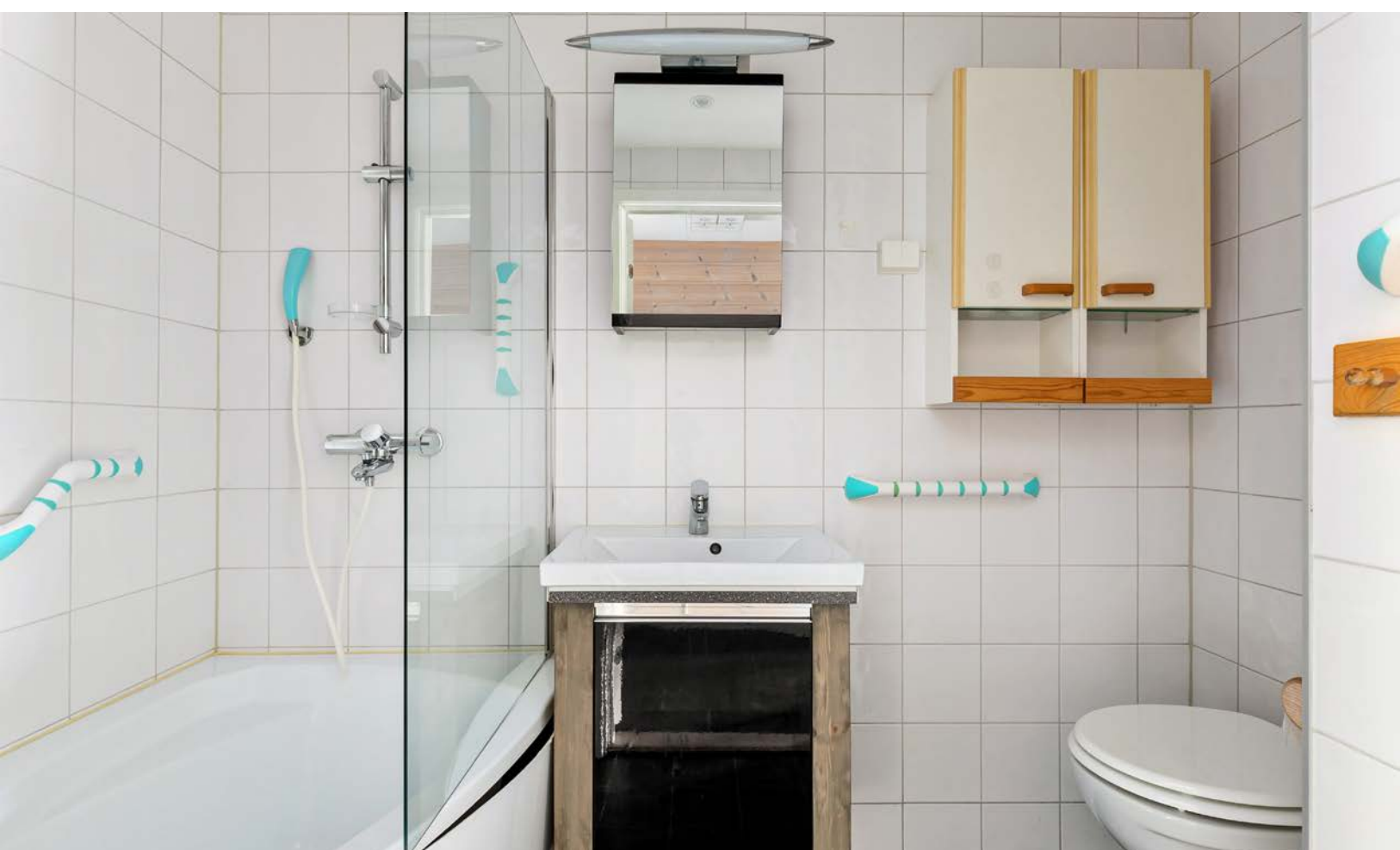




















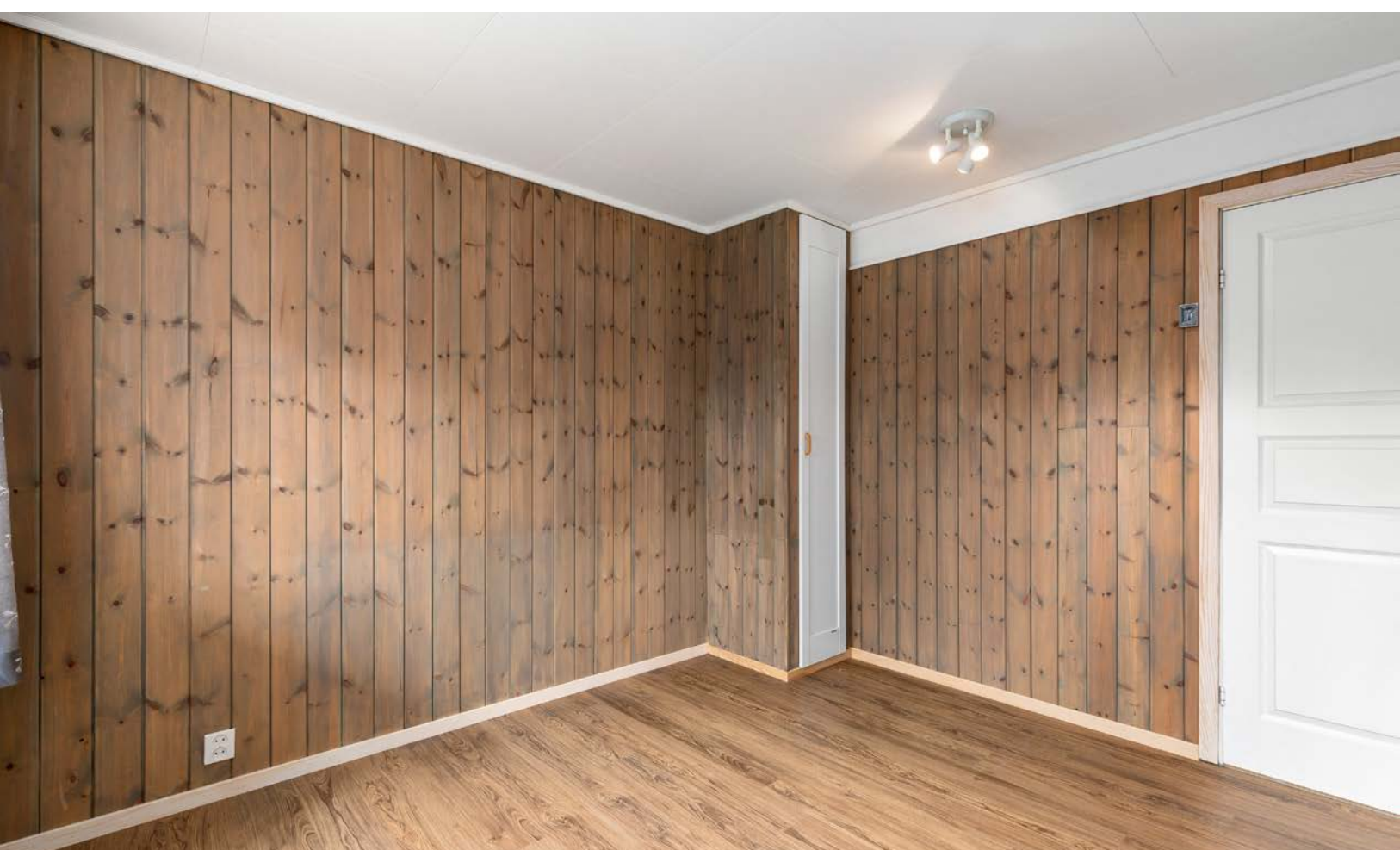




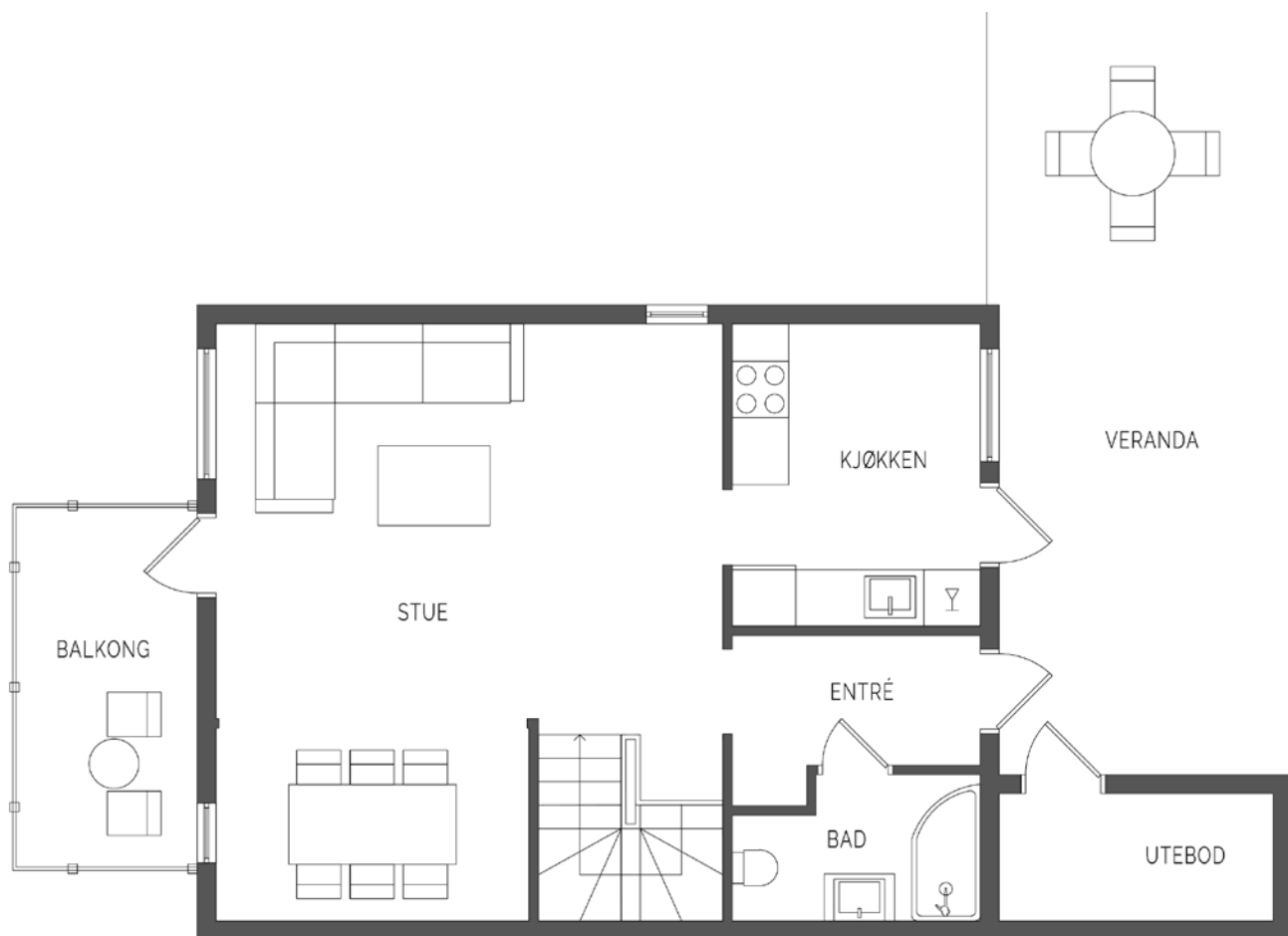


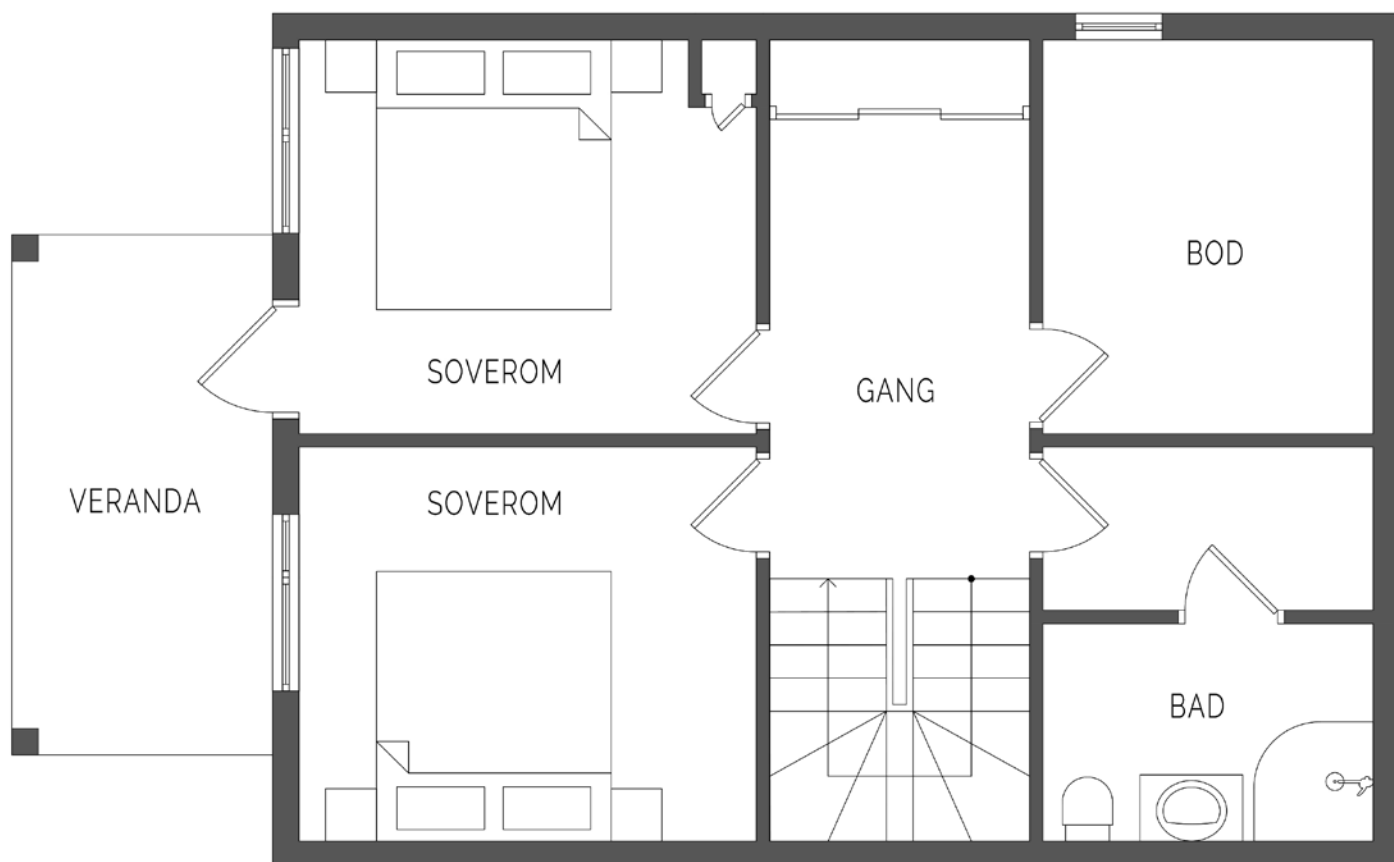






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enderekkehus

 Bertramjordet 33, 1251 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 191, bnr. 94

 Andelsnummer 126

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 13372-4176

Referansenummer: IV2082

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enderekkehus over 2 etasjer i borettslag oppført i 1987. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2004: Bad/wc og vaskerom i u.etg ble modernisert

2004: Dreneringsarbeider på vestsiden av boligen (utført i regi av borettslaget)

2022: Sikringsskapet oppgradert med automatsikringer (utført av Lillestrøm Elektro)

2015: Elektriske arbeider i 1.etg (utført av Muribø Installasjon AS)

2020: Byttet tak over inngangspartiet (utført i regi av borettslaget)

2023: Taket ble tekket om (utført i regi av borettslaget)

2023: Utskiftning av utvendig trekledning (utført i regi av borettslaget)

2023: Etterisolering av loft og yttervegger (utført i regi av borettslaget)

2023: Utskiftning av ytterdør, terrassedører og vinduer (utført i regi av borettslaget)

2023: Installert app system for justering av temperatur på radiatorer (utført i regi av borettslaget)

2023: Boligen fikk ny ventilasjonsløsning (utført i regi av borettslaget).

Enderekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler og undertak med osb-/kryssfinéplater. Taket er tekket med båndtekkning (falsede stålplater av metall, stål e.l). Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023. Grønn glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2023. Grønn glatt ytterdør til utebod fra 2023. Malte balkong-/terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2023. Østvendt balkong på ca. 6,6 m². Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk i impregnert tre med bordkledning. Vestvendt terrasseplattning ved inngangspartiet. Østvendt terrasseplattning på ca. 7 m². Terrassebord i impregnert treverk. Tretrapp i terreng ved enden av huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. U.etg: Laminatgulv i Gang, bod og begge soverom. Vegger begge etasjer: Hovedsakelig trepanel og malte flater. Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte takess plater. Innvendig tretrapp med malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i eik. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speil i gang i u.etg. Plassbygget skap i et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad/wc er overflateoppusset og modernisert i senere tid, ukjent årstall. Sluket er ikke byttet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Veggghengt toalett og innebygget sistene. Overskap og servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant,

servantarmatur og speil. Hjørnebadekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og hånddusj.

U.etg: Vaskerom ble pusset opp i 2004. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med baderomsplater. Nedsenket himling med malte takess plater. Opplegg og plass for vaskemaskin. Rommet har radiator som varmekilde.

U.etg: Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Iflg. eier så ble det gjort noe arbeider på bad ifm. vannskader i vegg i 2004. Det er blant annet lagt nye fliser på gulv og montert varmekabler. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte takess plater. Gulvmontert toalett. Overskap og servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgrepsservantarmatur, speil, hylle og belysning. Duschhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og ettgrepss kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/frysenskap. Ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er tilknyttet felles fjernvarme. Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Vannrør i kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør og hovedtrekk i plast fra byggeår. Mekanisk avtrekk kombinert med friskluftstilførsel via veggventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Det er montert desentralisert ventilasjon med Lunos ventiler i yttervegger. 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnkursbeskyttelse og drencsystem er fra byggeår. Det ble utført dreneringsarbeider ved vestsiden av boligen tidlig 2000 tallet iflg. eier. Synlig grunnkursplatt ved gavlvegg. Grunnmur i betong og støpt betongsåle. Eiendommen har skrånende terreng ved sydsiden av boligen. Det er bygget terrasseplattning ved vestsiden som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Forholdsvis flatt hageareal ved østsiden. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

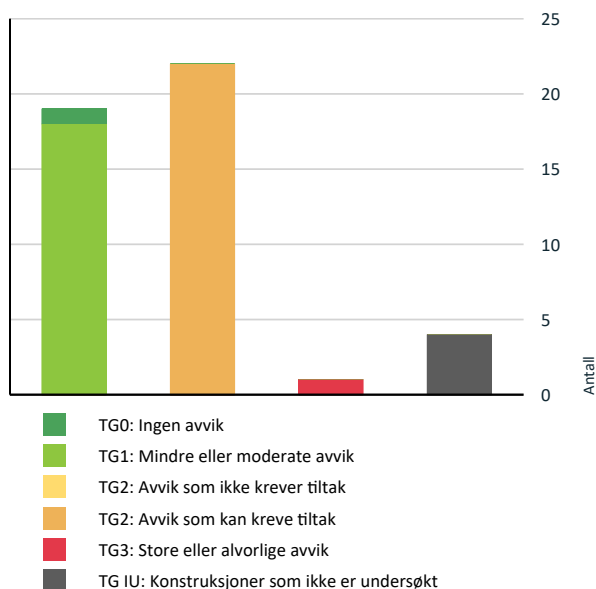
Enderekkehus

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

Det foreligger byggetegning datert 14.01.1986. 1.etg:
Opprinnelig "wc" er i dag bad/wc. Opprinnelig "soverom" er i dag del av utvidet stue. U.etg: Del av opprinnelig hovedsoverom er i dag gang.

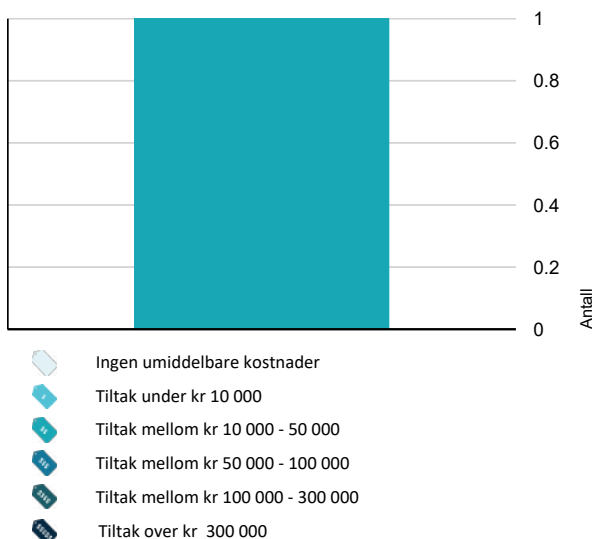
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDERЕККЕHUS



Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med båndtekkning (falsede stålplater av metall, stål e.l.). Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Taket ble tekket om i 2023 i regi av borettslaget. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid før omlegging av båndtekkning, sinklegert (falsede plater) er 30 - 50 år. Normal tid før maling av båndtekkning, sinklegert (falsede plater) er 10 - 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Taktekking

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Det var oppholdsvar på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Det ble etterisolert og skiftet trekledning i 2023 i regi av borettslaget. Det er etablert lufting bak trekledningen. Ukjent type og mengde isolasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler og undertak med osb-/kryssfinéplater. Loftet er isolert med innblåst isolasjon. Det ble etterisolert i 2023 i regi av borettalaget. Lufting med luftespalter i ved takraft/gesims og i mønet. Tilgang til kaldtloft med delvis bordlagt gulv via innvendig loftsukle.



Takkonstruksjon og kaldtloft



Takkonstruksjon og kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Grønn glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2023. Grønn glatt ytterdør til utebod fra 2023. Malte balkong-/terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2023. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser

Vestvendt terrasseplattning ved inngangspartiet. Østvendt terrasseplattning på ca. 7 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på ca. 6,6 m². Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk i impregnert tre med bordkledning. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,02 m.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp i terreng ved enden av huset.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk/håndløper i deler av trappen. Trappen er smal og bratt. Trappen har skjevheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen virker usikker å gå i. Det må påregnes utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig tretrapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. U.etg: Laminatgulv i Gang, bod og begge soverom.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig trepanel og malte flater.

Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte takess plater.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv: Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter, primært 1.etg. Vegger: Stedvis synlige bruksmerker, primært 1.etg. Himlinger: Stedvis synlige bruksmerker, primært 1.etg. Sår/skruehull etter taklampe i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i øvrige plan.

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. På tilfældige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 19 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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad/wc, vaskerom, bod og deler av gang ligger under/mot terreng. Det er foretatt hulltaking i bod - rommet har laminatgulv og påført vegg med trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det målt ca. 16,0 % fukt (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 64,0 % relativ fuktighet i

Tilstandsrapport

konstruksjonen ved temperatur på 17,0 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er opplyst om at det på tidlig 2000 tallet ble gjennomført tiltak i regi av borettslaget som følge av fuktproblematikk i vestvendt yttervegg mot terreng. Dette omfattet bod, vaskerom og bad/wc. Det er utført hulltaking i bod. Ved inspeksjon i hulltaking/konstruksjon er grunnmuren misfarget. Dette kan tyde på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det ble målt ca. 16 % fukt (vektprosent) i treverk og ca. 68 % relativ fuktighet i konstruksjonen som er nære kritiske verdier mht. fuktighet. Det ble registrert lukt/kjellerlukt fra hulltakingen. I kjellere av denne alderen må man også påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.



Hulltaking i bod under terreng



Fuktsøk med måleprobe i konstruksjon



Fuktsøk med pigger i treverk/bunnsvill

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmene og dørgerikter. Normal slitasjegrader og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speil i gang i u.etc. Plassbygget skap i et soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc er overflateoppusset og modernisert i senere tid, ukjent årstall. Sluket er ikke byttet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis misfarging på flisfuger og silikonfuger. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisløst gulv med varmekabler.

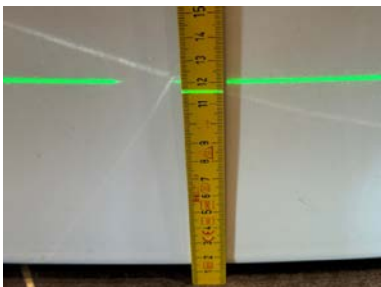
Vurdering av avvik:

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

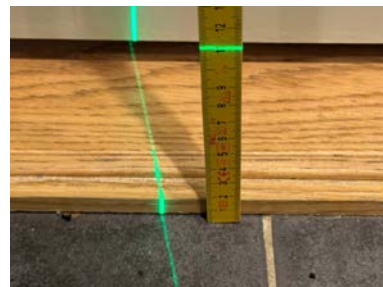
Det ble målt ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran badekarkant. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Stedvis misfarging på flisfuger og silikonfuger.

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv foran badekar (ved sluk)



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Tettesjikt/membran er originalt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

- Membranen bak innebygde susterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk fra byggeår og synlig gulvbelegg under påstøp.

1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget susterne. Overskap og servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, servantarmatur og speil. Hjørnebadekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og hånddusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist andre avvik:

Speil over servant er ikke fastmontert. Dekkside foran badekar er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trepanel, bunnsvill, bindingsverk og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Indikasjon på fuktighet i gulv i området ved/rundt sluk. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv ved sluk. Synlig fukt-/svelleskade på himlingsplater i underliggende bad. Det bemerkes at sluket ikke har blitt rengjort på en stund.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende entré



Hulltaking i tilstøtende entré



Fuktindikasjon i badegulv



Synlig fukt-/svelleskade på himlingsplater i underliggende bad

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

U.etg: Vaskerom ble pusset opp i 2004. Iflg. eier ble det byttet fliser på gulv og montert baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med baderomsplater. Nedsenket himling med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takess plater har synlig fukt-/svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dørkarm mot bad/wc. Stedvis slitasje på flisfuger grunnet alder.

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ikke eget sluk. Rommet ligger i tilknytning til tilstøtende bad/wc med sluk. Ved en evt. lekkasje vill vann ledes til sluk på bad. Det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg og plass for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone vender mot yttervegg og tilstøtende flislagt bad/wc. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

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.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

U.etg: Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Iflg. eier så ble det gjort noe arbeider på bad ifm. vannskader i vegg i 2004. Det er blant annet lagt nye fliser på gulv og montert varmekabler. Utover dette er det ukjent når badet er bygget.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Takess plater har synlig fukt-/svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 37 mm fall fra overkant gulv ved terskel (mot gang) til topp slukrist i dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dørkarm mellom vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved dørkarm mellom vaskerom og bad



Fallforhold ca. 142 mm topp slukrist i dusjsone

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Overskap og servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil, hylle og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Inspeksjonsluke til stakepunkt. Vannrør i kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr. Servantinnredning har svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Badets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tiliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

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 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Iht. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Tilgang til stoppekran via inspeksjonsluke i bod. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og hovedstrekk i plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluker i u.etg. 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:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stakepunkt



Stakepunkt

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk kombinert med friskluftstilførsel via veggventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert på kaldtloft. Det er montert desentralisert ventilasjon med Lunos ventiler i yttervegger. Ventilene både suger ut luft fra rommet, og erstatter den med frisk luft fra utsiden. Boligen fikk ny ventilasjonsløsning i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG IJ Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarme. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er montert nye radiatorer i regi av borettslaget i 2023. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 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 med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 11 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.

1987

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

2004: Elektriske arbeider i kjøkken, samt montert dimmer/lampe i stue. Utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger. **2014:** Bytte av termostat. Utført av EL-Kontakten, samsvarserklæring foreligger.

2015: Elektriske arbeider i 1.etg. Utført av Muribø Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger. **2022:** Sikringsskapet oppgradert med automatsikringer (utført av Lillestrøm Elektro).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 røykvarsler 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 røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile 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. Ut ifra registrerte forhold synes fundamentreingsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drencsystem er fra byggeår. Det ble utført dreneringsarbeider ved vestsiden av boligen tidlig 2000 tallet iflg. eier. Dette ble utført i regi av borettslaget. Synlig grunnmursplast ved gavlvegg. 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 drencsystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er opplyst om at det på tidlig 2000 tallet ble gjennomført tiltak i regi av borettslaget som følge av fuktproblematikk i vestvendt yttervegg mot terreng. Dette omfattet bod, vaskerom og bad/wc. Det er utført hulltaking i bod. Ved inspeksjon i hulltaking/konstruksjon er grunnmuren misfarget. Dette kan tyde på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 64,0 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 17,0 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. I kjellere av denne alderen må man også påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Foto av hulltaking. Misfarget grunnmur og antydning til fukt

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt betonsåle. Grunnmuren ble besiktiget tilgjengelige steder utvendig. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng ved sydsiden av boligen. Det er bygget terrasseplating ved vestsiden som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Forholdsvis flatt hageareal ved østsiden. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes 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. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved vestsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

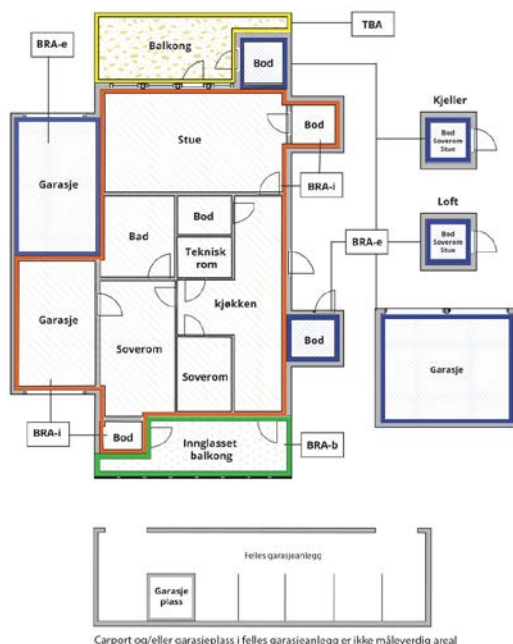
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53	3		56	7
Underetasje	50			50	7
SUM	103	3			14
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue	Utebod	
Underetasje	Gang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal)

1.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 6,6 m². Terrasseplattning ved inngangssiden (ikke oppmålt). Utebod med gulvareal på ca. 5 m². Boden har skråtak og måleverdig areal på ca. 3 m² (BRA-e)

Underetasje: Gang, vaskerom, bad/wc, bod og 2 soverom, hvorav det ene med utgang til terrasseplattning på ca. 7 m². Takhøyde målt til ca. 2,40 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 byggetegning datert 14.01.1986. 1.etg: Opprinnelig "wc" er i dag bad/wc. Opprinnelig "soverom" er i dag del av utvidet stue. U.etg: Del av opprinnelig hovedsoverom er i dag gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk 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)
Enderekkehus	95	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	94		0	36407.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bertramjordet 33

Hjemmelshaver

Bertramjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
126/Bertramjordet Borettslag	950634863	126	Boligbyggelaget USBL. Tlf. 22 98 38 00	Frøde Skoglund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
126	245 600	50 628 31.12.2024	1 109 149 14.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Åsbråten/Holmlia i bydel Søndre Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Kort vei til Holmlia- og Kolbotn senter samt Senter Syd Mortensrud et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i marka og ved Oslofjorden. I nærområdet finnes innendørs svømmehall, treningssenter, idrettshall og flere utendørs fotballbaner med gress og kunstgress, samt tennisbaner på Ljan, lysløyper i Grønliåsen m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 36.407,9 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeapparater og sittegrupper, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal. Boligen disponerer hageareal rundt boligen opparbeidet med noe gressplen, prydbusker/hekk, terrengtrapp og terrasseplattinger.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 10.903,- pr. md. (inkl. bla. felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m).

Parkering: Boligen disponerer 1 garasje plass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

90056977

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	21.05.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Megler	30.05.2025	Boliginformasjon fra megler	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	02.06.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Egenerklæring	30.05.2025	Egenerklæring er fremvist	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	10.06.2025	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 ulike definisjoner 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/IV2082>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.05.25 Side 1 av 3

Bertramjordet Borettslag	V ³ r ref.:	138/126	Fjdselsdato eier:	23.01.1949
Bertramjordet 33	Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	Eiere:	Frode Skoglund		
Organisasjonsnr: 950 634 863	Andelsnr:	126		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 903

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	413
	Renter fellesl ³ n 2	3 387
	A konto ISTA	1 071
	Renter fellesl ³ n 3	410
	Felleskostnader	4 412
	Avdrag fellesl ³ n 3	142
	Renter fellesl ³ n	1 068

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 109 149	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 111 966
Klient ajourf. l ³ n:	161 323 616	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	161 794 877

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 98207887323, OBOS-banken AS

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 302

Saldo per 14.05.2025: 13 069 000

Andel av saldo: 89 819

Første termin: 30.07.2020Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2050)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 11544550 04, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.05.2025: 4.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 338

Saldo per 14.05.2025: 40 715 962

Andel av saldo: 279 828

Første termin/første avdrag: 20.07.2023 (siste termin 20.06.2053)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 98208274562, OBOS-banken AS

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 14.05.2025: 107 600 000

Andel av saldo: 739 502

Første termin: 28.02.2024Neste avdrag: 28.02.2026 (siste termin 28.01.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.05.25 Side 2 av 3

Bertramjordet Borettslag	V ³ r ref.:	138/126	Fjdselsdato eier:	23.01.1949
Bertramjordet 33	Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	Eiere:	Frode Skoglund		
Organisasjonsnr:	950 634 863			

3: Fellesgjeld

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.02.2026 utgjre ca kr 937,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Snstagen

Adresse: d kern Torgvei 16

Postnr/-sted: 0580 OSLO

Telefon: Mob.: 97560537

E-post: styret@bertramjordet.no

Webseite: <https://www.bertramjordet.no/>

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utest ³ ende saldo:	55 767,42		
Felleskostnader:	55 767,42	Restanse:	55 767,42
Gebyr:	0	Forskudd:	10 903
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sprrsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 111 966	Andre inntekter:	938
Annen formue:	50 628	Utgifter:	55 917	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	245 600
Andelsnr:	126	Partialobligasjonsnr:	126

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1987G³ rds/bruksnr: 191/94

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 28100

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90056977
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Fjrste innflytting:	13.08.1987
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ^ 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.05.25 Side 3 av 3

Bertramjordet Borettslag	V ³ r ref.:	138/126	Fjdselsdato eier:	23.01.1949
Bertramjordet 33	Type:	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	Eiere:	Frode Skoglund		
Organisasjonsnr: 950 634 863				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fjlgende andeler i borettslag har IKKE garasje plass tilknyttet andelen ved salg;

Andel 24, 27, 30, 33, 72, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 165 og 166.
Alle andre andeler har garasje plass tilknyttet andelen.

El-bil lading

Borettslaget har p.t. 33 ladeplasser for el-biler, 30 i fellesgarasjene, og 3 ute. Disse plassene disponeres slik i henhold til borettslagets husordensregler:

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for ³ kunne gjnre krav p³ ladeplass at vedkommende fra fjnr disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, m³ bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Parkering ute

Det er totalt 57 plasser utendjrs

- 3 Handicap plasser (HC)
- 3 El-bil ladeplasser
- 13 plasser utleid til nN ring (legesenter og barnehagen)
- 38 vanlige utleieplasser

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjnlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte.

Oppvarming: Fjernvarme. Innbetales pr mnd som eget brenselstillegg i felleskostnader.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 19¹¹¹ 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/1w

Oslo, den 17.8.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.191, bnr.94, Bertramjordet Brl., hus 418.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder

Asplan Prosjekt AS, Torggata 26, 0183 Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmerm. Harald Storebaug, Hadelandsveien 4, 1570 Dilling.

Journalnr. 85/4100

Avsluttende synsforretning

1.6.1988

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tilstandsrapport

📍 Bertramjordet 33, 1251 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 94

Andelsnummer 126

Areal (BRA): Rekkehus 103 m²



Befaringsdato: 12.06.2023

Rapportdato: 26.07.2023

Oppdragsnr.: 19997-1088

Referansenummer: XI6825

Autorisert foretak: Metiri 3 AS

Vår ref: Even Kjølnér



Metiri

Gyldig rapport
26.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Metiri 3 As

Metiri er en uavhengig eiendomsrådgiver for privat- og næringsmarkedet.

Metiri består av spesialister på skade og reklamasjon, næringsmarkedet og privatmarkedet. Våre kunder er blant annet privatpersoner, advokater, eiendomsutviklere, finansinstitusjoner og eiendomsmeglere. Med vår lange erfaring som rådgivere og takstmenn har vi høy kompetanse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig



Even Kjølnér
Uavhengig Takstingeniør
even@metiri.no
906 19 954

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

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

Andelsleilighet i rekkehus oppført i 1987. Boligen er over to plan og har utgang til balkong og terrasse fra begge etasjer.

Det er gjennomført noe oppgraderinger av boligen i nåværende eiers eierperiode. Bad er pusset opp, det er byttet noen vinduer, noe oppgradering av el- anlegg o.l. Utover dette er det opplyst følgende fra borettslaget:

Alle tak vil bli lagt om, taksteinen vil bli fjernet det vil bli lagt tak i stål.
Fasadene vil bli etterisolert og kledd med samme type panel som blokkene (Nord). Alle dører og vinduer vil bli byttet til U-verdi 0,8.

Som følge av alder og utførelse på enkelte bygningsdeler bør det påregnes noe utskiftinger og oppgraderinger. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningsdeler fra byggeår har påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	53	53	0	
Underetasje	50	50	0	
Sum	103	103	0	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

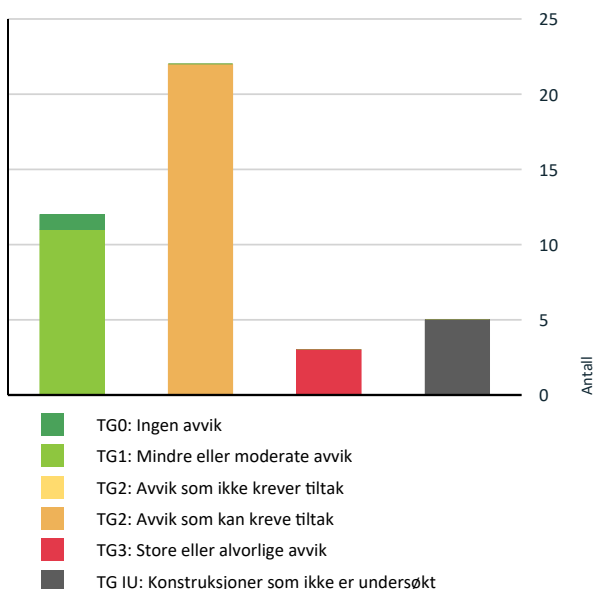
Rekkehus

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

Det opplyses om at soverom ved siden av vaskerom i underetasje ikke er godkjent til rom for varig opphold. Rommet er innredet som soverom, men kan ikke benyttes som dette uten å søke kommune, samt sette inn vindu som er godkjent som rømningsvei. Rommet er på originale byggetegninger benevnt som bod.

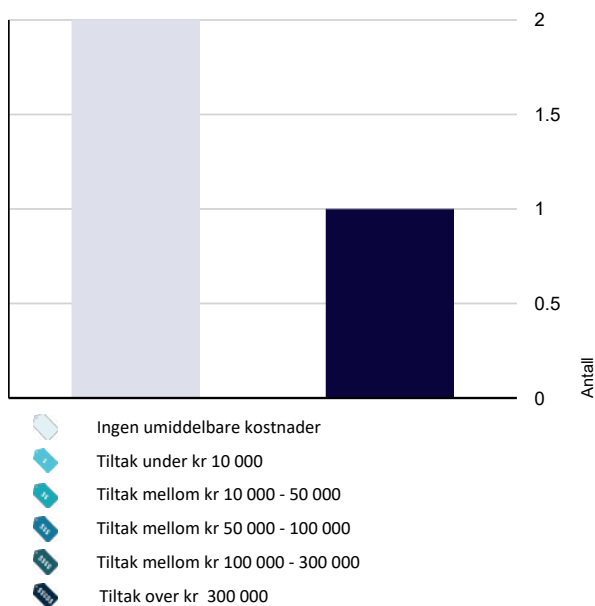
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til andelen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen er montert på jordmasser. Noe bevegelser i masser som følge av tele og nedbør medfører at trappen har fått skjevheter.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er kjent at det tidlig på 2000 tallet ble gjennomført tiltak i regi av borettslaget som følge av fuktproblematikk på aktuell vegg. Dette omfattet også vaskerom og bad. Observasjoner og målinger ved befaringen tilsier at utførte tiltak ikke har fungert etter hensikt.



Kostnadsestimat: Over 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspørre, som medfører svekket effekt av dampspørrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe skjevheter i gulv. Ved stikkprøvekontroll ble det målt skjevheter på 15 mm på gulv i stue. Som følge av møblering og tilkomstmuligheter ved befaringen kan det ikke utelukkes større skjevheter stedvis.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Fallforhold under badekar er ikke kontrollert som følge av vanskelig tilkomst.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlig klemring over membran i sluk. Det er derfor usikkert hvordan utførelsen av overgangen mellom sluk og membran er utført.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

Dekkside foran badekar er er fuget fast med ujevn fuge.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

I forbindelse med hulltaking i utforet vegg på soverom mot vaskerom ble det registrert forhøyde fuktverdier og tegn til fuktskade. Det er således en risiko for tilsvarende skader bak utforet vegg mot terreng på bad og vaskerom. Forholdet må undersøkes nærmere.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføring er i gulv. Det er ukjent utførelse rundt rørgjennomføringer.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje og merker på innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

I forbindelse med hulltaking i utforet vegg på soverom mot vaskerom ble det registrert forhøyde fuktverdier og tegn til fuktskade. Det er således en risiko for tilsvarende skader bak utforet vegg mot terreng på vaskerom. Forholdet må undersøkes nærmere.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Det er lite fall på gulv på vaskerom. Men ved en eventuell lekkasje vill vann ledes til sluk på bad.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

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

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedkurs på 40 A med 8 kurser.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1987

Kommentar
I henhold til tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget skal vedlikeholdes med nye utvendige fasader og ny taktekking.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Modernisering av bad i underetasje. Utført i regi av borettslaget.
2004	Modernisering	Ny drenering på vestsiden av boligen. Utført i regi av borettslaget.
2022	Modernisering	Ny automatsikringer i sikringsskap. Utført i regi av borettslaget.
2015	Modernisering	Noe el- arbeid i 1. etasje. Arbeidet er utført av Muribø Installasjon AS.
2020	Modernisering	Byttet tak over inngangsparti. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at taktekking skal byttes i regi av borettslaget.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at takrenner og beslag skal byttes i regi av borettslaget.

Veggkonstruksjon

! TG 3

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at utvendig kledning skal byttes i regi av borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er sutak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at undertak skal byttes i regi av borettslaget.

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at vinduer skal byttes i regi av borettslaget.

Vinduer - 2

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Det er opplyst at ytterdører skal byttes i regi av borettslaget.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong og terrasseer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre. Eier opplyser om at trappen er en elementtrapp kjøpt på Plantasjen. Trappen ligger løst på terreng.



Utvendig trapp

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen er montert på jordmasser. Noe bevegelser i masser som følge av tele og nedbør medfører at trappen har fått skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen virker usikker å gå i. Det bør derfor påregnes utbedring av trappen.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig bør det alltid påregnes noe overflateopussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje i betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe skjevheter i gulv. Ved stikkprøvekontroll ble det målt skjevheter på 15 mm på gulv i stue. Som følge av møblering og tilkomstmuligheter ved befaringen kan det ikke utelukkes større skjevheter stedvis.

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.

Radon

TG IU

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, men eier opplyser om at det ble foretatt målinger i regi av borettslaget. Målinger viste verdier under grenseverdier.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

1 TG 3

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 33. Dette tilsier stor risiko for fuktrelaterte skader. Det ble observert fukt og tegn på påbegynte skader i konstruksjon.

Det opplyses om at borettslaget har vedlikeholdsansvar på utvendig fuktsikring.



Bilde er inne i hull som ble tatt ved hulltaking. Tydelig tegn til fukt og påbegynt fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er kjent at det tidlig på 2000 tallet ble gjennomført tiltak i regi av borettslaget som følge av fuktproblematikk på aktuell vegg. Dette omfattet også vaskerom og bad. Observasjoner og målinger ved befaringen tilsier at utførte tiltak ikke har fungert etter hensikt.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må påregnes at bad og vaskerom blir berørt av utbedringene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendige trapper

1 TG 1

Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører

1 TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i tak med innfelte downlights. Rommet er innredet med badekar, servant nedsenket i innredning og toalett. Det er varmekabler i gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold under badekar er ikke kontrollert som følge av vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres oppkant på membran ved dørterskel.

Det bør etableres bedere tilkomst under badekar, samt at fallforhold bør kontrolleres på gulv under badekar.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Eier opplyser at membran ble byttet i forbindelse med oppgradering av badet. Det er synlig membran i sluk men type og utførelse er ukjent. Det er sluk i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke synlig klemring over membran i sluk. Det er derfor usikkert hvordan utførelsen av overgangen mellom sluk og membran er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Dekkside foran badekar er er fuget fast med ujevn fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved en eventuell lekkasje fra innebygd susterne skal lekkasjevann synliggjøres. Ettersom det ikke er drenshull under toalett er det en risiko for at lekkasjer i konstruksjonen ikke blir oppdaget og skader oppstår.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot utvendig bod og tilliggende bolig.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i tak. Rommet er innredet med servant nedsenket i innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og toalett. Sluk i plast. Det er elektriske varmekabler i gulv og radiator på vegg. Det ble gjort noe arbeider på bad i forbindelse med vannskader i vegg i 2004. Det er blant annet lagt nye fliser på gulv og montert varmekabler. Utover dette er det ukjent når badet er bygget.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I forbindelse med hulltaking i utforet vegg på soverom mot vaskerom ble det registrert forhøyde fuktverdier og tegn til fuktskade. Det er således en risiko for tilsvarende skader bak utforet vegg mot terreng på bad og vaskerom. Forholdet må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utligere undersøkelser av utforede vegger på bad og vaskerom.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm fra dør til vaskerom til topp sluk i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføring er i gulv. Det er ukjent utførelse rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje og merker på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner i badet er mot yttervegg og tilstøtende bolig. Det opplyses om at det er målt fukt i utforet vegg på soverom ved siden av vaskerom. Det er således en risiko for tilsvarende forhold i utforet vegg mot terreng på bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er åpent under dør in til bad slik at eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk på badet. Det er radiator som oppvarming. I følge eier ble det byttet fliser på gulv og montert baderomsplater å vegger i 2004.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I forbindelse med hulltaking i utforet vegg på soverom mot vaskerom ble det registrert forhøyde fuktverdier og tegn til fuktskade. Det er således en risiko for tilsvarende skader bak utforet vegg mot terreng på vaskerom. Forholdet må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres uterligere undersøkelser av utforede vegger på bad og vaskerom.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall på gulv på vaskerom. Men ved en eventuell lekkasje vill vann ledes til sluk på bad.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Der er ikke eget sluk på vakerom. Det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner i vaskerom er mot yttervegg og mot bad. Det opplyses om at det er målt fukt i utforet vegg på soverom ved siden av vaskerom. Det er således en risiko for tilsvarende forhold i utforet vegg mot terreng på vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Det er oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom. Det er spalteventiler vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Eier opplyser om at han skal få montert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Varmesentral

TG IU

Fjernvarme

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedkurs på 40 A med 8 kurser.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015 Opplegg til to stikk og bytte av en stikk i trappegang. Feilsøking på lys på soverom. Montering av skyvedørsgarderobe med belysning i trappegang.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring datert 07.10.2015 og samsvarserklæring datert 2004.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskiftninger av sikringer som ble utført av borettslaget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

7. 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

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

Nei

9. 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

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

Ja

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

Ja

Ettersom at det kun er dokumentasjon på deler av el- anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el- kontroll. Dette som følge av manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

Drenering

! TG 2

Drenering fra 1987. I følge eier har det blitt gjennomført tiltak med drenering på vestsiden av boligen tidlig på 2000 tallet. Dette ble utført i regi av borettslaget.

Borettslaget har vedlikeholdsansvar på utvendig fuktsikring/drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	53	53	0	Kjøkken , Stue , Bad , Gang	
Underetasje	50	50	0	Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	
Sum	103	103	0		

Kommentar

Soverom mot vaskerom er opprinnelig en bod. Rommet var innredet som soverom ved befaringen. Rommet er derfor medtatt som P-rom i arealoppstillingen selv om rommet kun er godkjent som S-rom. Rommet er på 8 kvm.

Det er tilhørende en utvendig bod med gulvareal på ca. 5 kvm. Det er skråtak i bod, så hele arealet er således ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det opplyses om at soverom ved siden av vaskerom i underetasje ikke er godkjent til rom for varig opphold. Rommet er innredet som soverom, men kan ikke benyttes som dette uten å søke kommune, samt sette inn vindu som er godkjent som rømningsvei. Rommet er på originale byggetegninger benevnt som bod.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskille på loft er ikke ført opp under takstein. Dette blir sannsynlig utbedret i forbindelse med renovering av tak og fasader.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate på soverom (bod) mot vaskerom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Even Kjølner	Takstingeniør
	Frode Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	94		0	36407.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bertramjordet 33

Hjemmelshaver

Bertramjordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Bertramjordet Borettslag	950634863		Usbl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

126

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 381 500	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.02.2004	El- arbeid	Gjennomgått	0	Nei
Boligopplysninger	12.06.2023	Bertramjordet Borettslag	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	07.10.2015	El- arbeid	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	29.06.1984		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

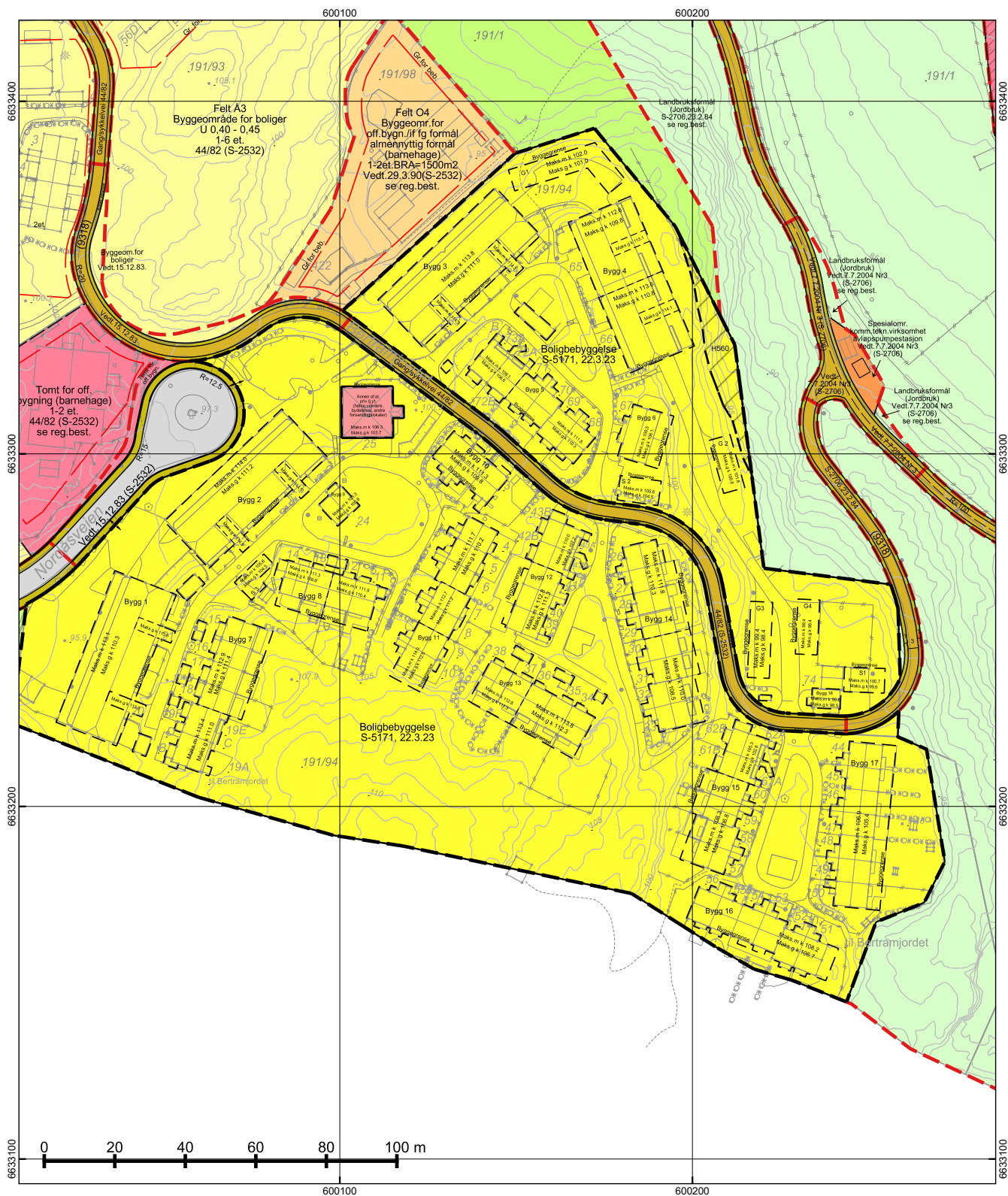
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XI6825>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.05.2025
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: 143003/ 86512150

Adresse: BERTRAMJORDET 33

Gnr/Bnr: 191/94

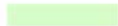
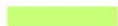
Deres ref.: 13376/
TOSKJ@MSAKTV

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

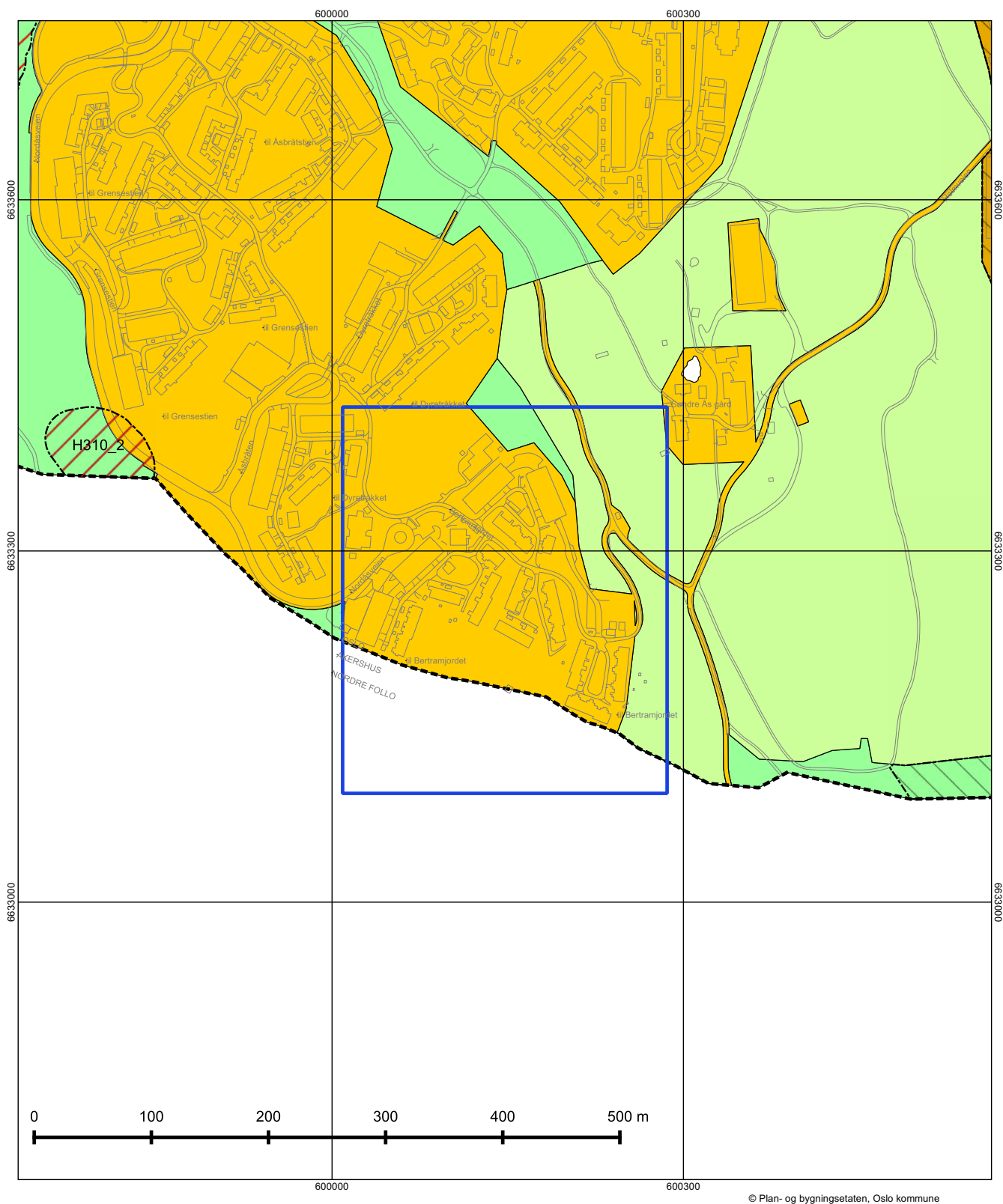
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	21 - Jordbruk
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	620 - Vann- og avløpsanlegg
	1110 - Boligbebyggelse
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrænse
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 143003/ 86512150 Adresse: BERTRAMJORDET 33 Gnr/Bnr: 191/94	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 14.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143003/86512150

Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009230059	

Selger 1 navn
Frode Skoglund

Gateadresse	
Bertramjordet 33	

Poststed	Postnr
OSLO	1251

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: 1009230059

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se tidligere melding
Arbeid utført av	Bertramjordet Borettslag, Markus Uglum

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	gulv ble hakket opp belagt med el varme og tettemembran
-------------	---

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	interne kontroller
Arbeid utført av	Bertramjordet Borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	aktuelt i 2000 ved innflytting, ble utbedret av Bertramjordet Borettslag. Dreneringsarbeid utført er ikke tilstrekkelig utført. Fuktmåling av Metiri 3 AS i 2023/-24 viser fuktverdier i rom under bakkenivå.
-------------	---

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

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	Lillestrøm Elektro AS, ventilasjon, belysning Larmerud AS, skifte av regulator knyttet til radiator, fjernvarme
Arbeid utført av	Lillestrøm Elektro AS, Larmerud AS, rørleggerfirma

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	skifte til automatsikringer 2022 utført av Borettslaget..
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009230059

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

utvendig bod/tak, inngangsparti, skifte av panel, vindu, dører, ventilasjon, loft a

Arbeid utført av

Bertramjordet Borettslag

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

1. etasje utvidet stue, da vegg til soverom/disp. rom ble fjernet underetasje er omdisponert ved endring av dør/vegg for bedre utnyttelse

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

Borettslaget organiserte kollektiv måling, resultat B/33 under minsteverdi.

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

resultat er i arkiv hos styret, Borettslaget

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det er gitt tillatelse til bruk, bad første etasje, Magnus Uglum, Norgesboligen AS, tilsvarende arbeid utf B/32

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

måling av fukt i underetasjen, under bakkenivå, yttervegg Tilstandsrapport Norges Taksering AS. 2025

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1009230059

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: 1009230059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Skoglund	c268023971728d4b140c4 9b8efcc6a2fa8274dc1	08.12.2025 14:19:20 UTC	Signer authenticated by One time code

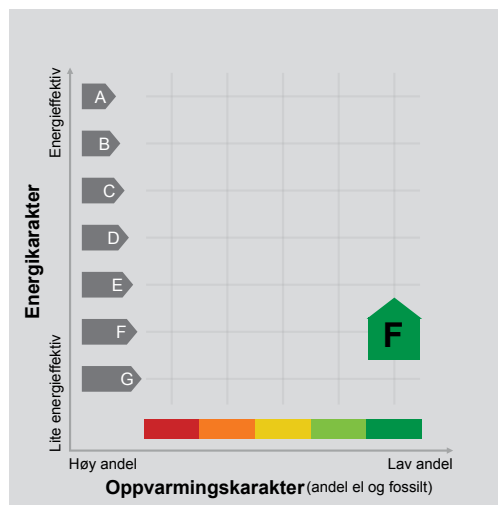
Document reference: 1009230059

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Bertramjordet 33
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81007306
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137353
Dato	19.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

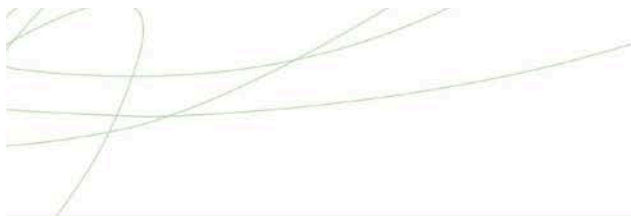
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Montering tetningslister

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

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1987
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 103
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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 hengellås, 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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: Bertramjordet 33
1251 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Skjøren

Telefon: 913 52 399
E-post: torbjorn.skjoren@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre