



aktiv.

Bolteløkka allé 9, 0454 OSLO

**Særpreget, sjarmerende  
sveitservilla med  
oppussingsbehov**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

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

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 19 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 498 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 20 398 890,-  
**Selger:** Dag Horn

**Salgsobjekt:** Hel Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1895  
**BRA-i/BRA Total** 229/247 kvm  
**Tomtstr.:** 570.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 217, bnr. 38  
**Oppdragsnr.:** 1008260104

## Skap ditt drømmehjem!

Velkommen til Bolteløkka allé 9 - en hel, horisontaldelt tomannsbolig med lokalhistorisk sjarm og mye potensiale!

Boligen fra 1895 går over flere plan med et bruksareal på 229 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har en eiet tomt på 570 m<sup>2</sup> med frittstående garasje.

Utearealet har god plass til flere soner, frodig beplantning og lek for de aller minste. Boligen har et betydelig behov for oppgradering,

inkludert vedlikehold av overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

Her får man det beste fra to verdener; sentralt, med nærhet til grønne

frimråder like ved Adamstuen, Fagerborg og St. Hanshaugen.

Merk deg dette:

-Spennende oppussingsobjekt

-Overtas som den står

-Skjermet og pent opparbeidet uteområde med frodig beplantning

-Trafikkstille gate

-Tilbaketrukket og idyllisk

-Godt bomiljø



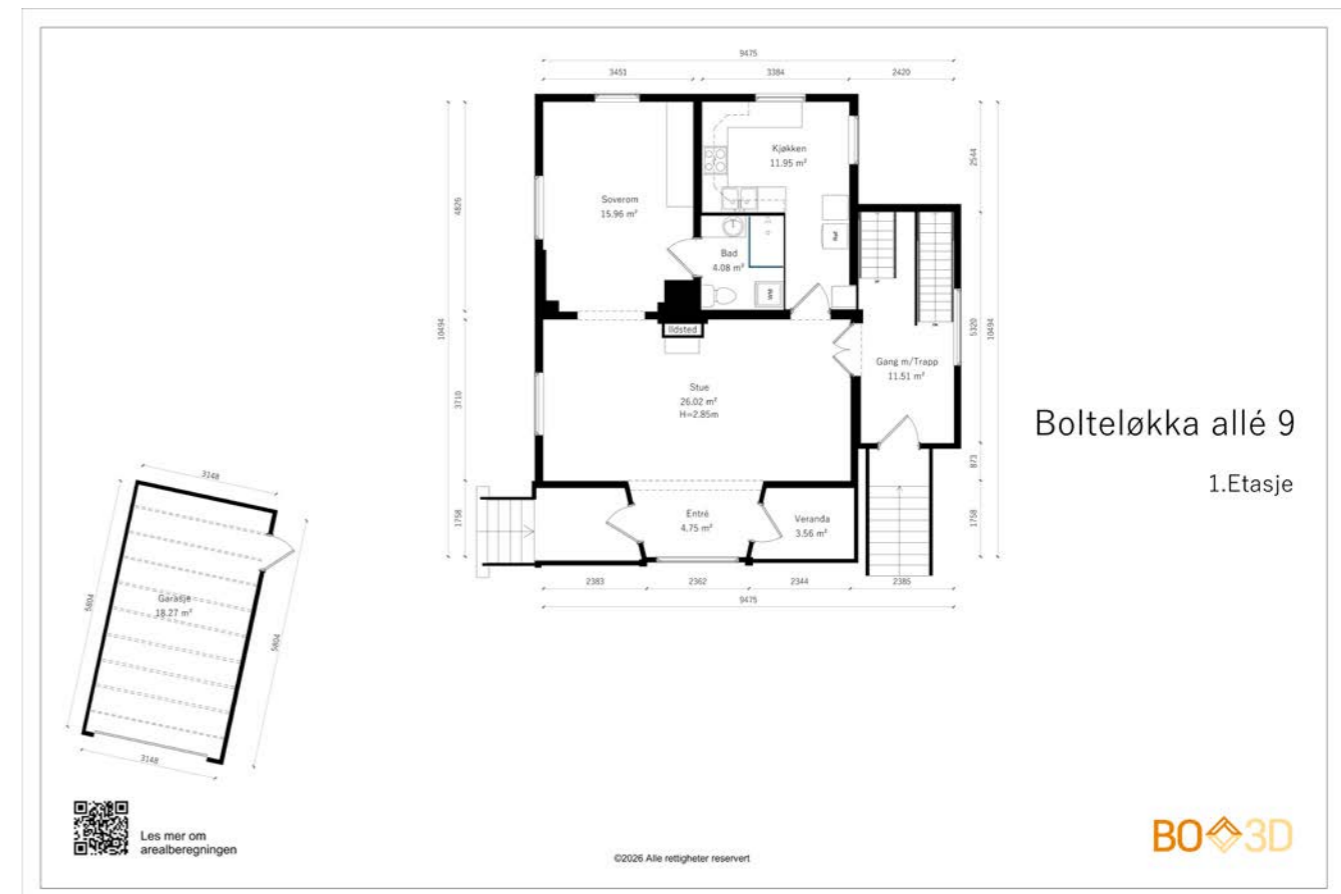
## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	91
Nabolagsprofil .....	98
Reguleringskart .....	100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt .....	104
Forbrukerinformasjon .....	112
Budskjema .....	113

# 1. ETASJE

## Plantegning

1. etasje



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

## STUE

Stuen i 1. etasje fremstår som et lyst og romslig oppholdsrom med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Rommet har en naturlig inndeling med plass til både sittegruppe og spiseavdeling, og gir fleksible møbleringsmuligheter. Originale tregulv og en dekorativ peisovn bidrar til en lun atmosfære.

Videre er det god flyt mellom rommene, med åpninger mot tilstøtende oppholdsrom som gir en luftig og sammenhengende planløsning. Alt av møbler og inventar som står i boligen i dag medfølger handelen.



## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1981 med glatte, heltre fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er lysstoffrør under overskap og plater på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over stekesonen med ukjent kanalføring som er bygget igjen. Det er naturlig ventilering ellers i rommet.



## SOVEROM

Praktisk soverom beliggende i boligens 1. etasje, med enkel og direkte adkomst til tilhørende bad.

Rommet har en rolig beliggenhet og oppleves som lyst, med vinduer som gir godt med naturlig lysinnslipp.

Soverommet har god plass til seng og tilhørende møblement, samt integrert garderobeløsning som gir praktisk oppbevaring.





## BAD

Baderom fra 1981 med baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Det er speil og lysarmatur på vegg over servanten.

Videre er rommet utstyrt med dusjhjørne med skyvedører og sluk i sonen, dusjutstyr og gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskerom og tørketrommel. Badet har originalt støpejernsluk fra byggeåret og en mekanisk vifte montert i rommet.

Badet er vurdert med behov for totaloppgradering grunnet eldre standard og mangelfull membran.



## ENTRÉ

Gangen har trepanel, originale tregulv og detaljer som vitner om husets historie. Trappeløpet leder naturlig videre opp i 2. etasje og kjeller, mens store vindusflater slipper inn godt med dagslys. Praktisk planløsning med god plass til oppbevaring gjør dette til et funksjonelt første møte med hjemmet.

# 2. ETASJE

## Plantegning

2. etasje



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

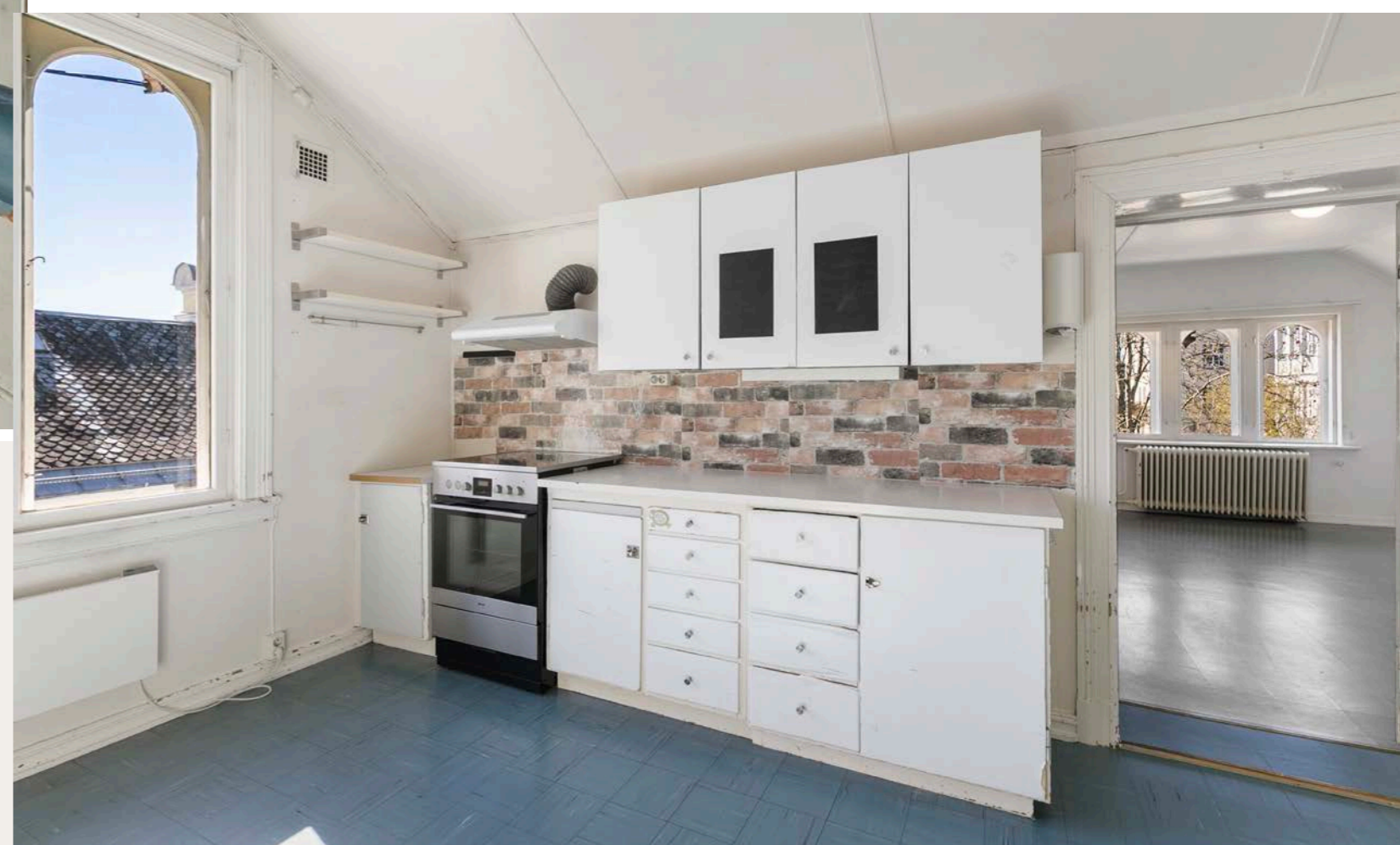


Trapperommet i andre etasje har malt panel og utsikt gjennom store vinduer.

## KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminatbenkeplate og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål. Det er lys under overskap og teglsteinlignende tapet på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har frittstående komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjølfrysenskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.





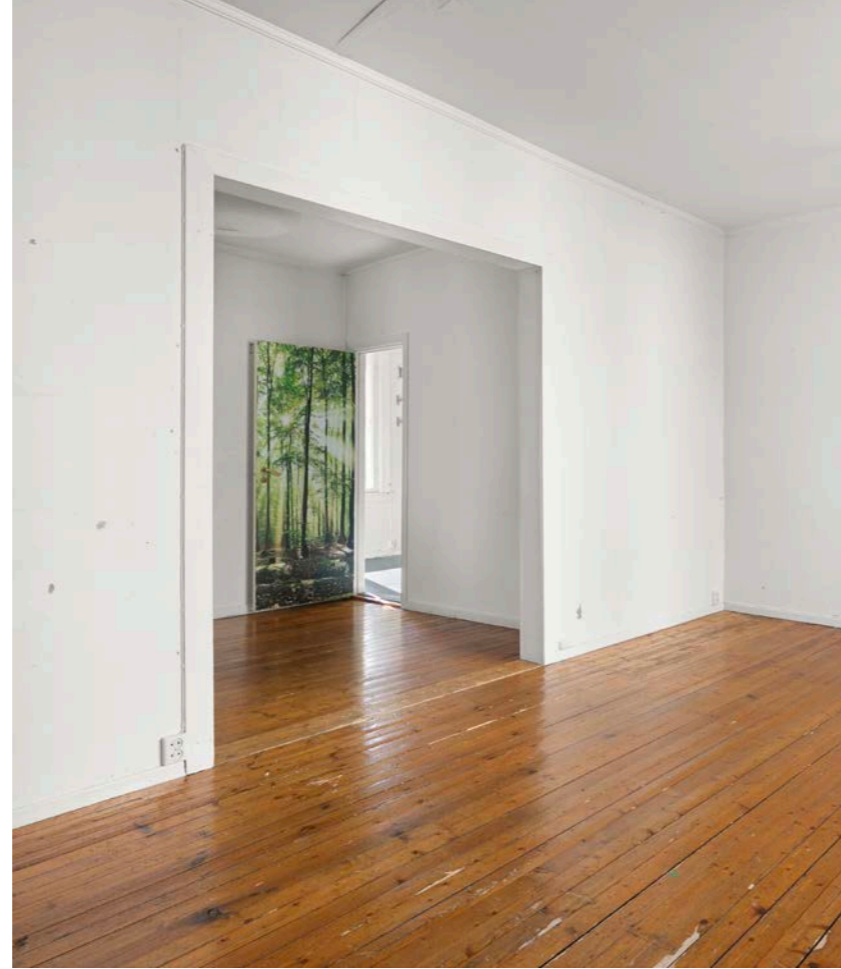
## STUE

Stuen i 2. etasje er et luftig og fleksibelt oppholdsrom med skråtak som gir rommet særpreg og karakter. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir en hyggelig utsikt til omgivelsene. Rommet har god gulvplass og kan enkelt innredes som en ekstra stue, TV-rom, hjemmekontor eller allrom etter behov. Praktiske oppbevaringsløsninger i kott langs vegg bidrar til god utnyttelse av arealet.



### SOVEROM

To lyse og romslige soverom i åpen løsning, med bred åpning mellom rommene som gir en luftig og fleksibel planløsning. Begge rommene har gode lysforhold fra vindusflater.



### BAD

Eldre våtrom med innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speilskap. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med dusjstyr og gulvmontert toalett. Det er montert takvindu i rommet. Våtrommet har originalt støpejernsluk fra byggeåret og naturlig ventilasjon.

# KJELLER

## Plantegning

Kjeller



Bolteløkka allé 9  
Kjeller

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

## KJELLER

Boligen har en romslig kjeller med flere rom og gode lagringsmuligheter. Kjelleren fremstår som praktisk inndelt med egne soner for oppbevaring, tekniske installasjoner og hobby-/verkstedsarbeid. Verkstedet har egen adkomst via vindfang, noe som gir en funksjonell løsning for deg som ønsker egen inngang til denne delen av boligen.

Videre er det flere boder i ulike størrelser, som gir gode muligheter for organisert lagring. Det uinnredede kjellerrommet har et stort potensial for videre tilpasning, eksempelvis som hobbyrom, treningsrom eller ekstra oppbevaringsplass.

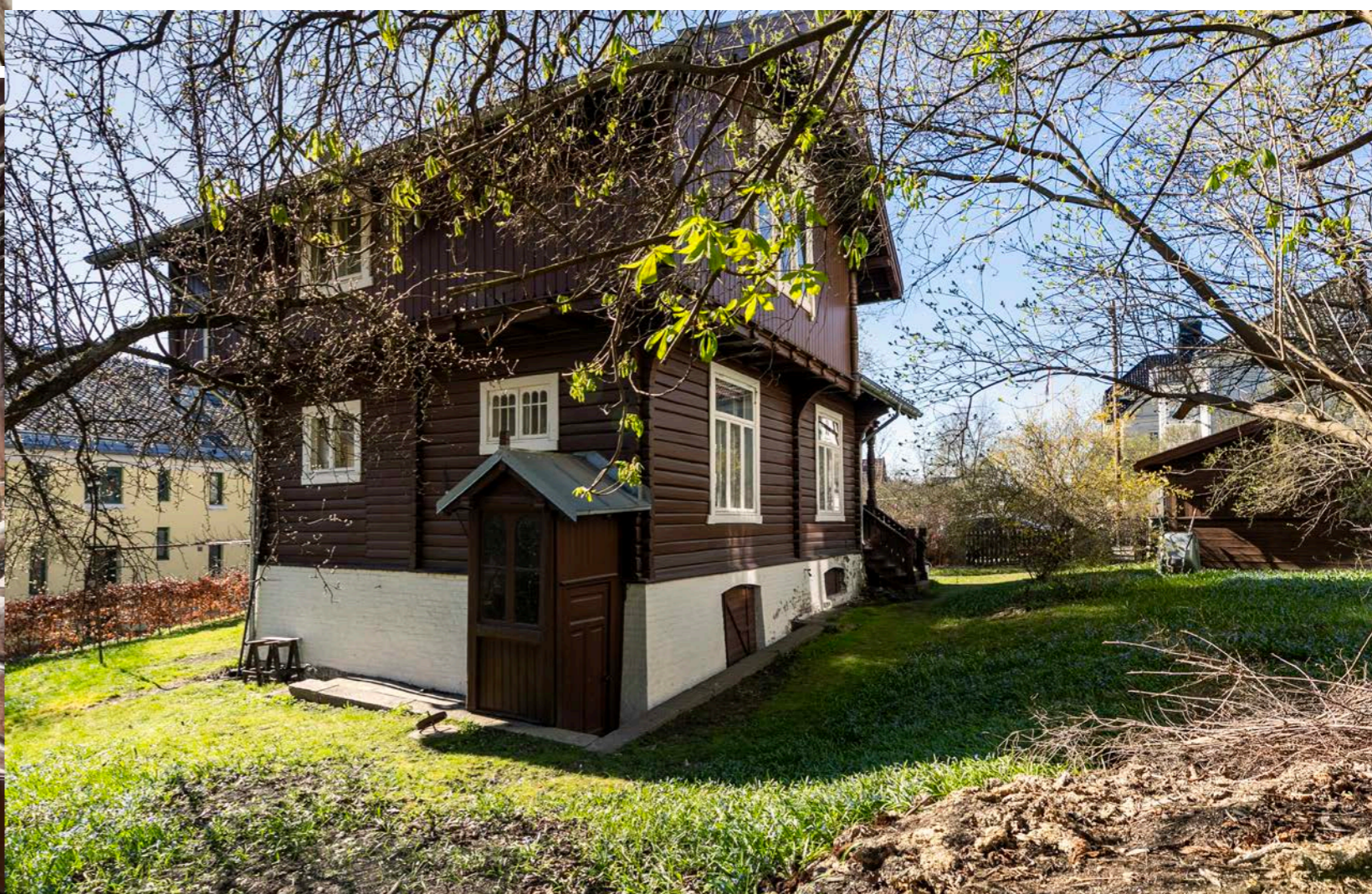
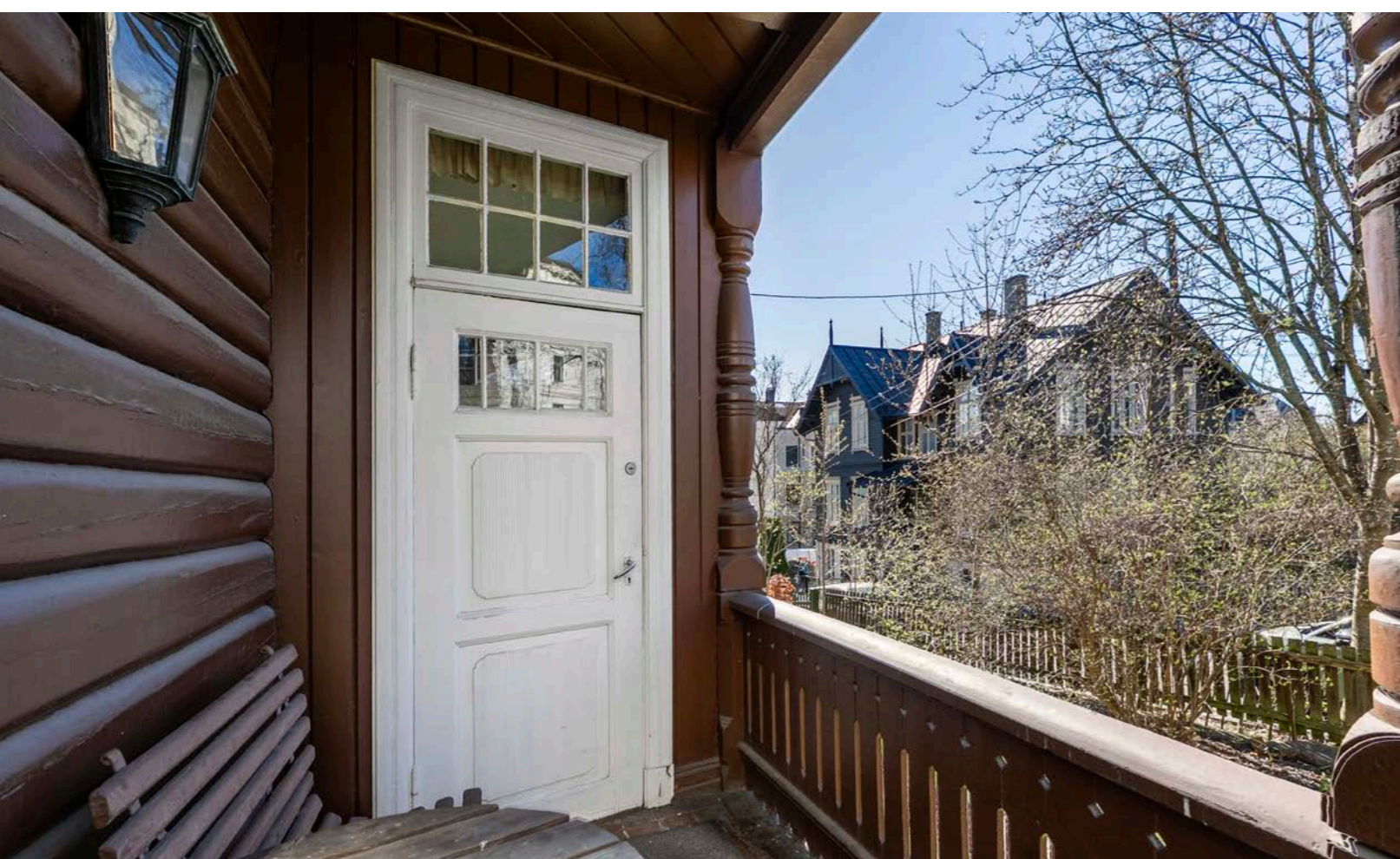
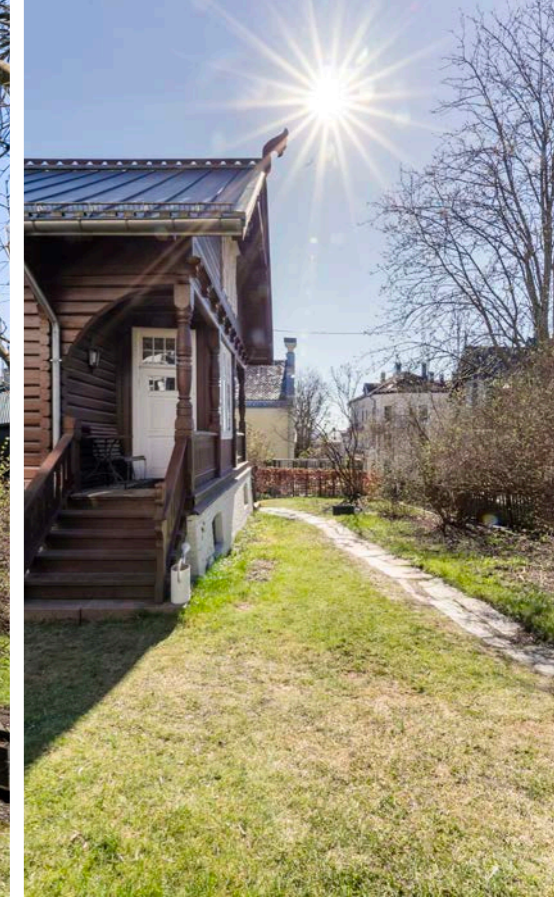
Originalt toalettrom med overflater i betong. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett med sisterne plassert over toalettet. Sisternen og toalett er frakoblet vann.

Kjelleren har gjennomgående enkel standard og bærer preg av alder, og må sees i sammenheng med boligens øvrige tilstand.




# UTEOMRÅDET









# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 229 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 247 kvm

TBA: 7 kvm

### Horisontaldelt tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Gang, 4 boder, fyrrom, verksted, uinnredet kjellerrom, toalettrom og vindfang. 1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré/trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett og 3 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje:

Trapperom, kjøkken, 2 soverom, stue, bad/toalettrom og 3 kott. Etasjen har et gulvareal på 92 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak er det kun 75 m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen.

1. etasje:

Gang med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stuen til veranda på begge sider målt til ca. 3,5m<sup>2</sup> hver.

Kjeller:

Trapperom, gang, fyrrom, 4 boder, uinnredet kjellerrom, toalettrom og et vindfang/bod.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette. Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av

rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Garasje

Innvendige målte arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

570.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 570,1 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med steinsatt internvei, gressplen, hekker og beplantning. Det er satt opp garasje på tomten.

### Beliggenhet

Bolteløkka allé byr på en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet midt i byen. Her bor du i et rolig område med kort vei til alt hovedstaden har å tilby, fra et rikt restaurant- og kaféliv til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. I gangavstand finner du to av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Bislett og Adamstuen byr i tillegg på et rikt utvalg av koselige fortauskaféer og restauranter. Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Joker, Bunnpris, Coop Xtra og Kiwi i nærheten.

Området er omkranset av flotte parker og grøntområder. Umiddelbar nærhet til Idioten, friområdet på Valleløkka med sine flotte rekreasjonsområder. Stensparken ligger kun et par minutters gange unna, med lekeplasser, plaskebasseng og hyggelig uteservering på toppen. Herfra kan du også nyte utsikten over byen fra utsiktspunktet Blåsen. I nærheten finner du også St. Hanshaugen park og Frognerparken. For den aktive finnes gode treningsmuligheter både utendørs og innendørs, blant annet på Bislett Stadion, SATS og tradisjonsrike Bislett Bad. Med kollektivtransport er det kort vei til marka ved Sognsvann og Frognerseieren.

Området passer godt for familier, med kort vei til barnehager, skoler og flere utdanningsinstitusjoner, noe som gjør Bislett til et attraktivt bosted for alle aldersgrupper.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til trikken ved Stensgata, hvor linje 17 og 18 tar deg raskt videre til flere sentrale buss- og trikkeforbindelser. Eiendommen ligger nær busstopp med både bussrute 21 og 37. Begge rutene har hyppige avganger, og rute 37 har også nattavganger.

### Adkomst

Eiendommen Bolteløkka allé 9 har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-6 år) - 9 min gange

Melkeveien barnehage (0-5 år) - 9 min gange

Rosenborg barnehage (2-6 år) - 10 min gange

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 3 min gange

Ila skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 12 min gange

Marienlyst skole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 16 min gange

Fagerborg skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 9 min gange

Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### Bygningssakkyndig

Taksator AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen er en horisontaldelt tomannsbolig oppført med en original laftekasse fra byggeåret.

Deler av fasadene, inkludert partier i andre etasje, har utvendig stående og liggende bordkledning.

Konstruksjonen er en kombinasjon av et eldre laftet bæresystem og utvendige kledde veggpartier.

Grunnmuren er i teglstein som er pusset og malt, plassert på naturstein. Fundamenteringen er på naturstein.

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at dreneringen er utført i henhold til praksis og krav på byggetiden.

Veggkonstruksjonen består av en original laftekasse fra byggeåret. Deler av fasadene, spesielt i andre etasje, har utvendig stående og liggende bordkledning. Dette utgjør en kombinasjon av et eldre laftet bæresystem og utvendige kledde veggpartier.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjoner med ulike takvinkler. Loftet er et kaldt loft. Taket er tekket med metallplater/båndtekkning.

Takrenner og nedløp er utført i stål.

Etasjeskillene består av trebjelkelag. Gulvet mot grunn i kjelleren er en kombinasjon av betong og noe oppforet treverk.

Boligen har malte trevinduer med enkle glass, hvorav en del er fra byggeåret. Ytterdørene er malte med glassfelt, og balkongdørene har trerammer og glassfelt.

Ved stuen er det utgang til to verandaer med trekonstruksjoner på gulv og rekkverk. Utvendig er det tretrapper med malte vanger og rekkverk i tre.

Eiendommen inkluderer en frittstående, enkel garasje oppført med saltak i trekonstruksjoner. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende bordkledning, og garasjen er fundamentert på en støpt såle.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er videre påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. I møneområdet mangler det også noe rupanel, slik at underliggende duk er synlig fra innsiden.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

En balkongdør lar seg ikke åpne, og døren fremstår å være skrudd eller på annen måte fastsatt.

Funksjonen er dermed vesentlig redusert. Videre er kjellerdører trege ved bruk og sitter godt fast ved åpning og lukking. Det er også registrert værslitasje utvendig og sprekker i treverket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det påpekes oppsprukket gulv og rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes løse plateskjøter, sprekker i pussede overflater og aldersrelaterte avvik.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje er tydelig skjev. Det er videre registrert slitasje på overflater/belegg i inntrinnene. Den bratte betongtrappen til kjeller gir også en mindre gunstig trappeutforming sett opp mot dagens forventninger til bruk og komfort.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist slitasje og redusert funksjon på enkelte innvendige dører. Knust glassfelt i dør mellom entré og stue utgjør et avvik. Subbing og treg åpning/lukking indikerer behov for justering eller vedlikehold.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er gjennomført overflatesøk med protimeter og deretter pigger i svulmet/svellen platekjøt.

Det er påvist fukt i våtromsplatene.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har alderstilpasset, men til dels også utover normal slitasje, med synlige skader og bruksspor på overflater, skrog og fronter. Innredningen fremstår stedvis slitt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimate negativt.

Løsningen tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det påpekes svelleskader i benkeplateskjøt, slitte skrog og fronter.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har naturlig avtrekk. Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner  
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmesentral/bereder og deler av anlegget fremstår som eldre. Rørføringer og komponenter har høy alder, og store deler av anlegget er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Eldre anlegg har generelt økt risiko for slitasje, svekket funksjon, utettheter og svikt i komponenter.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er også stedvis avskalling og manglende puss både utvendig og innvendig på grunnmuren.

Forholdet vurderes som utslag av alder, slitasje og fuktbelastning.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i nederste bunnstokk i laftekassen samt i vannbrett ved utbygg/bu. Råteskadene er registrert i utsatte bygningsdeler nær terreng.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Vinduene har råteskader.

Det er påvist vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Det er videre registrert knuste glassruter, slitasje i karmen og rammer samt råteskader i flere vinduer. Vinduene fremstår samlet sett med høy alder/slitasje og redusert funksjon.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Det er videre påvist råteskadet gulvbord og sidepanel ved trapp ved inngangsdør.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Videre er det registrert skader i gulvbord og trevirke som kan være forenlig med aktivitet fra skadeforårsakende insekter i trebjelkelaget. Det er også påvist hull/skader i bjelke i kjeller.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Det er knuste glass i ildstedet, og dette må repareres før ildstedet tas i bruk. Det er videre registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Det er også påvist sprekker i pipeløpet.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Rom under terreng består av kjellerrom med gulvflater av både betong og stedvis heltre panelbord, samt vegger av pusset teglstein-/natursteinmur mot terreng.

Det er registrert tydelige tegn til fuktinntrengning og fuktpåvirkning i kjellerveggene fra utsiden, med saltutslag, misfarging og fuktmerker. Kjelleren fremstår også med fuktig klima. Dette må sees i sammenheng med at enkelte gulvflater er av tre, og med registrerte skader under etasjeskiller og gulv mot

grunn, hvor det er påvist hulrom og nedbrutt treverk som er vurdert å kunne være forenlig med skader fra treødeleggende insekter. Fuktforholdene i kjelleren må anses som ugunstige for treholdige konstruksjoner.

Det er ikke gjennomført hulltaking i vegger, da det

allerede foreligger synlige tegn til fuktinntrengning. Rommene brukes ikke som rom for varig opphold, og det må påregnes modernisering og utbedring.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/toalett > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det påpekes svelleskader i innredningen. Slitte overflater og feil fallforhold på baderommet (motfall).

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist fukt i våtromsplatene i dusjonen.

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle

gjeldende forskriftskrav.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen og toalett er frakoblet vann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen vurderes som gammel og passert forventet brukstid, og oppfyller ikke dagens anbefalte standard for fuktsikring mot terreng. Når dreneringen

har passert forventet levetid, foreligger det en økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping, setningsskader og fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner. Dette anses som et avvik etter NS 3600, da bygningsdelen har alder og risiko for skade som tilsier behov for tiltak.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/toalett > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble overtatt som arv i 2019. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Firmanavn: CITY TAK, 2012

Beskrivelse: Installert metalltak

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

Ja

Firmanavn: Ikke kjent, 2016

Beskrivelse: Radiator byttet ut; dato usikker

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Oljetanken er i kjelleren, ikke gravet ned

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader

på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Fagermyr, 2016

Beskrivelse: Skiftet hovedsikring

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

Ja

Beskrivelse: Opprinnelig byggeår var 1893 og tidligere eiere har bygget om i mange generasjoner

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

Ja

Beskrivelse: Bare halvparten av huset var leid ut i senere tid

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Det var før jeg eide huset

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

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport datert 19.04.26

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

#### **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett og 3 kott

1. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Entré/trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 75 kvm: Gang, 4 boder, fyrrom, verksted, uinnredet kjellerrom, toalettrom og vindfang

Garasje:

BRA-e 18 kvm: Garasje

#### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: I 2. etasje er det heltre gulv og belegg. I 1. etasje er det teppe på soverommet, belegg på kjøkken og heltre gulv ellers. Kjelleren har betonggulv og oppforet tregulv.

Vegger: I 2. etasje er det malt panel i trapperom og ellers glatte, malte flater. I 1. etasje er det panel i entréen, tapet i stue og soverom, glatte, malte flater på kjøkken og våtromsplater på baderommet. Kjelleren har betongvegger og pusset teglstein.

Himling: I 2. etasje er det glatte, malte flater på kjøkken, det ene soverommet og i stuen, samt malt panel i trapperommet. I 1. etasje er det malte plater. Kjelleren har pusset himling enkelte steder og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Originale rørføringer i kobber i boligen. Hovedstoppekran er plassert i kjelleren. Det er registrert noe nedstøpte kobberrør.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern. Det er stakekum og overvannskum i kjelleren.

- Ventilasjon: Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk.

- Oppvarming og varmtvann: Oppvarming i boligen

med eldre og nyere radiatorer. I kjelleren er det plassert en elektrisk bereder og ekspansjonstank som forsyner både radiatorer og forbruksvann i boligen.

#### **Innbo og løsøre**

Boligen blir ikke ytterligere ryddet og vasket før overtagelse. Alt av innbo og løsøre som står i boligen i dag vil medfølge.

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2012:

• Det er opplyst at taktekkingen er fra ca. 14 år siden.

1983:

• Garasje Byggeår 1983

1981:

• Baderommet er opplyst å være fra 1981.  
• Kjøkkeninnredning fra 1981 i følge opplysninger gitt av selger.

1977:

• For 2. etasje synes gang å være i samsvar med fremlagte tegninger. Det er videre registrert at vegg mellom kjøkken og soverom er flyttet, og at det er satt inn dør. Rom som på tegning er angitt som kontor benyttes i dag som stue og har fått ny adkomst til baderommet. Dør mellom soverom og baderom er fjernet.

• For 1. etasje synes entré og stue å være i samsvar med fremlagte tegninger. Areal som på opprinnelige tegninger er angitt som gang, inngår i dag som del av kjøkkenet. Videre er det etablert baderom fra spisestue, og dette rommet benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/fremlagt tegningsmateriale som også viser denne endringen.

#### **Parkering**

Boligen har en frittstående garasje oppført med saltak i trekonstruksjoner. Garasjen er fundamentert på støpt såle og har motorisert garasjeport samt bakdør. Garasjen fremstår som en eldre konstruksjon med behov for vedlikehold.

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming i boligen med radiatorer. Eldre og nyere radiatorer.

I kjelleren er det plassert en elektrisk bereder og ekspansjonstank. Denne har både varmtvann til radiatorene og varmt forbruksvann i boligen.

I kjelleren er det installert en eldre oljetank i stål. Fra 01.01.2020 ble det innført forbud mot bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming. Overgang til

bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 19 900 000

### Omkostninger kjøper

19 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

- 497 500 (Dokumentavgift)
- 300 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
- 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

498 890 (Omkostninger totalt)

515 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

518 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

20 398 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

20 415 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

20 418 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### Kommunale avgifter

Kr 35 148 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 42 125,08,- i 2026. I disse inngår eiendomsskatt, renovasjon, feie- og tilsynsgebyr samt vann- og avløpsgebyr. Avgiftene vil variere som følge av forbruk og eventuelle endringer av gebyrer/avgifter.

Herav:

- Eiendomsskatt: kr 6 978,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr 474,-
- Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72,-
- Vann- og avløpsgebyr: kr 23 700,36,-

Vann- og avløpsgebyr faktureres etter satser fastsatt av Oslo kommune.

1. terminforfaller 25. mars, 2. terminforfaller 25. mai, 3. terminforfaller 25. august, 4. terminforfaller 25.oktober.

### Eiendomsskatt

Kr 6 978 for år 2026

### Formuesverdi primærbolig

Kr 9 404 811 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 19 864 015 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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

inntektsåret 2026.

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

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

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 38 i Oslo kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

21.03.1895 - Dokumentnr: 1895/992875-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

19.12.1935 - Dokumentnr: 1935/990782-1/105 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.v.

15.03.1982 - Dokumentnr: 1982/502971-1/105 - Best om garasje/parkering  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand  
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditionsdokument datert 05.04.1895. Et expeditionsdokument er forsiden av byggesaksmappen fra oppføringstidspunktet. Det vil i ettertid ikke bli gitt ferdigattest på bygninger som er oppført før 1998, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10 5. ledd. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger av 1. etasje er nåværende stue definert som spisestue. Rom der nåværende bad og kjøkken er, er vanskelige å tyde. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning er

godkjent. I byggetegninger av 2. etasje er innholdet i samsvar med dagens bruk, foruten stue og kott som senere er bygd på. Byggetegninger av kjeller er også vanskelige å tyde, og man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens planløsning er godkjent.

Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

#### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde bevaring bolig

Følger reguleringsplan S-2837 (Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.v.). Planen regulerer eiendommen til spesialområde for bevaring av boliger.. 15.01.1986

Følger kommuneplan Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 -

Bevaring kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

Pågående plansak  
Saksnr: 202207037

Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé  
Sakstype: Detaljregulering

#### Adgang til utleie

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

#### Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### Legalpant

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

#### Boplikt

Ikke relevant.

#### Driveplikt

Ikke relevant.

#### Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept

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

### **Betalingsbetingelser**

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,7% for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-  
Visninger: kr. 3 490,-  
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-  
Markedspakke: kr. 19 990,-  
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

#### Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,  
organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

#### Salgsoppgavedato

23.04.2026

# Tilstandsrapport

 Bolteløkka allé 9 , 0454 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 217, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m<sup>2</sup> BRA-i: 229 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 21229-26157 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XU1530

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595



## 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 fuktspøk.

### 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 byggregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen i Oslo, i et attraktivt og etablert boligområde med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, skoler og rekreasjonsområder. Eiendommen har eiet tomt med gressplen, beplantning, steinsatt internvei og frittstående garasje, og boligen fremstår som en særpreget eldre villa med opprinnelse fra 1890-tallet og lokalhistorisk interesse. Garasjen er oppført som en enkel, eldre trekonstruksjon med saltak, motorisert garasjeport og bakdør, og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Boligen er innholdsrik og går over flere plan, med blant annet stue, kjøkken, soverom, bad og kjellerarealer, samt verandaer på begge sider av stuen. Det er samtidig viktig å merke seg at hele huset gjennomgående bærer preg av høy alder, langvarig bruk og slitasje, og boligen fremstår samlet sett med et omfattende vedlikeholds- og moderniseringsbehov. Dette gjelder både overflater, tekniske installasjoner, våtrom, kjellerforhold og flere bygningsmessige konstruksjoner.

Rapporten avdekker en rekke forhold med vesentlige og til dels alvorlige avvik. Utvendig er det blant annet registrert råteskader i veggkonstruksjon og bordkledning, betydelig slitasje og råteskader i vinduer, skader og skjevheter i utvendige trapper, samt vedlikeholdsbehov på verandaer, dører, takrelaterte bygningsdeler og drenering. Innvendig er det registrert sterk slitasje på overflater, skjevheter i trapp og gulvkonstruksjoner, forhold ved pipe og ildsted, samt fukt- og belastningsrelaterte utfordringer i rom under terreng.

Begge våtrommene er vurdert å ha behov for total oppgradering, og kjøkkenløsningene fremstår også som eldre og med behov for vedlikehold og modernisering. De tekniske installasjonene, herunder vann- og avløpsrør, ventilasjon og deler av varmeanlegget, er i stor grad av høy alder og må påregnes fulgt opp og oppgradert over tid. Det er også anbefalt utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett fremstår dette som en stor og karakterfull eiendom med særpreg og kvaliteter knyttet til beliggenhet, størrelse og byggestil, men hvor kjøper må være forberedt på et betydelig oppgraderings- og moderniseringsbehov både i hovedboligen og tilhørende garasje. For en fullstendig vurdering av boligens tilstand, registrerte avvik, usikkerhetsforhold og anbefalte tiltak henvises det til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Horisontaldelt tomannsbolig

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

Ved befaring ble det fremlagt flere sett med eldre tegninger fra ulike årstall. De nyeste fremlagte tegningene er stemplet 1977, og disse er lagt til grunn som sammenligningsgrunnlag mot dagens bruk av boligen. Det fremstår som at boligen er endret/bygget om flere ganger over tid. Oslo kommunes saksinnsyn var ikke tilgjengelig ved gjennomgangen, og det er derfor ikke verifisert om fremlagte tegninger samsvarer med kommunalt godkjent tegningsgrunnlag. Lovligheten av dagens planløsning og bruksendringer er således ikke avklart i denne rapporten.

For 2. etasje synes gang å være i samsvar med fremlagte tegninger. Det er videre registrert at vegg mellom kjøkken og soverom er flyttet, og at det er satt inn dør. Rom som på tegning er angitt som kontor benyttes i dag som stue og har fått ny adkomst til baderommet. Dør mellom soverom og baderom er fjernet.

For 1. etasje synes entré og stue å være i samsvar med fremlagte tegninger. Areal som på opprinnelige tegninger er angitt som gang, inngår i dag som del av kjøkkenet. Videre er det etablert baderom fra spisestue, og dette rommet benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/fremlagt tegningsmateriale som også viser denne endringen.

For kjeller synes rominndelingen i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. Unntaket gjelder rom som på originale tegninger er omtalt som bryggerhus, og som i dag/fremlagt tegningsmateriale er benevnt som uinnredet kjeller.

#### Garasje

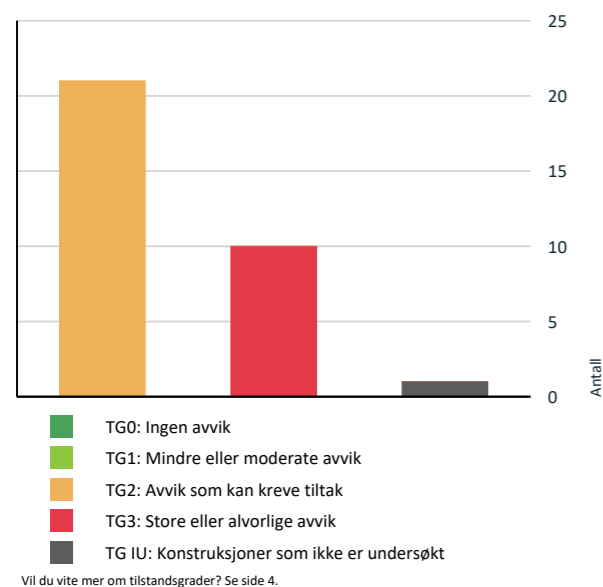
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

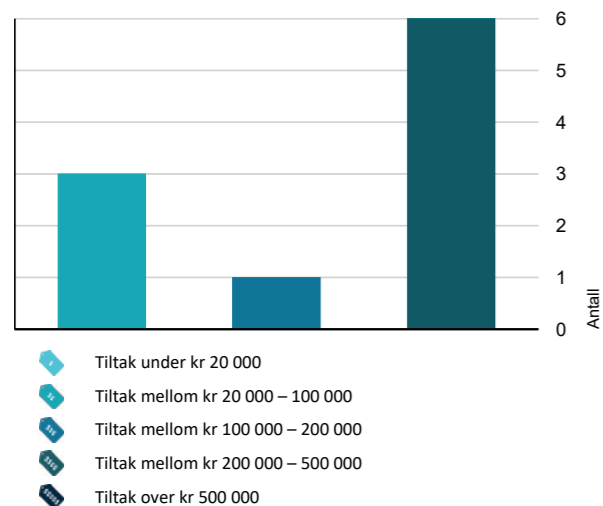
Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens

krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befarings uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningsfaglig kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringsstidspunktet.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningsfaglig ved at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak

## Sammendrag av boligens tilstand

som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningsfaglig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningsfaglig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje  
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkeformasjoner er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

### Oppsummering av avvik

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

#### Horisontaldelt tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/toalett > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1895

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater/båndteking. Tekkingen fremstår fra bakkenivå/befaringsstidspunktet som jevn og med ordinær avrenningsløsning mot takrenner og nedløp. Det er opplyst at taktekingen er fra ca. 14 år siden.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

**Tiltak:** Det anbefales å installere snøfangere på de deler av taket som mangler dette, for å hindre at snø og is faller ned og kan skade personer eller eiendom.

**Konsekvenser:** Uten snøfangere kan det oppstå farlige situasjoner med snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en risiko for skade på personer, biler eller eiendom i nærheten. Dette kan også føre til vedlikeholdsskader på tak og nedløp.

**Tiltak:** Det bør installeres eller forbedres drenering rundt grunnmuren for å sikre at vannet fra taknedløp ledes bort fra bygningen. Dette kan inkludere rør, grøfter eller dreneringssystemer som effektivt fører vannet bort fra fundamentet.

**Konsekvenser:** Uten tilfredsstillende bortledning kan vann samles ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer, råteskader på konstruksjonen, og mulige alvorlige skade på fundamentet over tid.

## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med original laftekasse fra byggeåret. Deler av fasadene, herunder partier i 2. etasje, har utvendig stående og liggende bordkledning. Konstruksjonen fremstår således som en kombinasjon av eldre laftet bæresystem og utvendige kledde veggpartier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i nederste bunnstokk i laftekassen samt i vannbrett ved utbygg/bu. Råteskadene er registrert i utsatte bygningsdeler nær terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

### Konsekvens:

Det er påvist råteskader i nederste bunnstokk i laftekassen samt i vannbrett ved utbygg/bu. Skader i denne typen eldre trekonstruksjoner kan medføre svekket funksjon i konstruksjonen og fare for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. På eldre bygninger kan utbedring være krevende.

### Tiltak:

Skadene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og utbedres med reparasjon eller utskifting av skadet treverk. For eldre bygninger med bevaringshensyn kan det være behov for tilpassede løsninger.

Kostnadsestimatet tar høyde for synlige forhold og videre undersøkelser. Det kan være skjulte forhold som ikke var mulig å se ved en visuell befaring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Trekonstruksjon ført helt ned til betongplate



Råteskadet vannbrett



Spredte råteskader i bunnstokk

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjoner med ulike takvinkler. Loftet er et kaldt loft med adkomst via luke i trapperom i 2. etasje. Kott i 2. etasje var fulle av lagrede gjenstander og kunne ikke inspiseres ved befaring. Deler av konstruksjonen var synlig fra loftet, mens øvrige deler er gjenbygget/innkledd med innvendig kledning og plater. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er videre påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. I møneområdet mangler det også noe rupanel, slik at underliggende duk er synlig fra innsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Begrenset ventilering kan gi økt risiko for fuktbelastning og kondens i takkonstruksjonen. Registrerte fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Manglende rupanel i øvre del av takflaten gir en ufullstendig undertaksløsning lokalt.

### Tiltak:

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Ventileringforholdene bør vurderes og forbedres ved behov. Området med manglende rupanel bør utbedres.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med enkle glass og en del vinduer fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Det er påvist vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Det er videre registrert knuste glassruter, slitasje i karmen og rammer samt råteskader i flere vinduer. Vinduene fremstår samlet sett med høy alder/slitasje og redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

## Tilstandsrapport

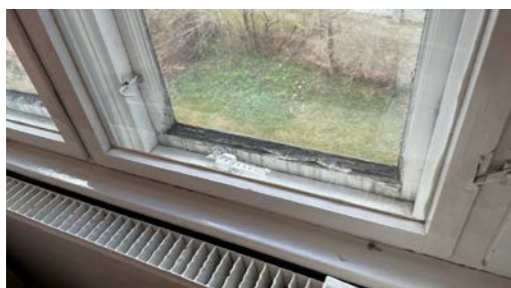
### Konsekvens:

Svekket funksjon og skader i vinduene kan medføre redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid. Knuste glassruter og råteskadet treverk innebærer behov for utbedring.

### Tiltak:

Det må påregnes reparasjon eller utskifting av skadde vinduer. Ut fra registrert tilstand må det påregnes utskifting av de aller fleste vinduene i boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malte ytterdører med glassfelt.

Balkongdører med trerammer og glassfelt.

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

En balkongdør lar seg ikke åpne, og døren fremstår å være skrudd eller på annen måte fastsatt. Funksjonen er dermed vesentlig redusert. Videre er kjellerdører trege ved bruk og sitter godt fast ved åpning og lukking. Det er også registrert værslitasje utvendig og sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

#### Konsekvens:

Dører med redusert eller manglende funksjon gir nedsatt bruksegenskap og kan medføre økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

#### Tiltak:

Dørene bør justeres, kontrolleres og utbedres ved behov. Skadde og slitte treoverflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut dersom tilstanden tilsier dette.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Ved stuen er det utgang til to verandaer. Trekonstruksjoner på gulv og lavt rekkverk i trekonstruksjoner som er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det påpekes oppsprukket gulv og rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Verandaer har behov for vedlikehold.



### TG 3 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendige tretrapper med malte vanger. Rekkverk i trekonstruksjoner som er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er videre påvist råteskadet gulvbord og sidepanel ved trapp ved inngangsdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Skjevheter kan påvirke konstruksjonens funksjon og bruksegenskaper. Råteskadet treverk har redusert levetid og kan gi videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

#### Tiltak:

Råteskadede bygningsdeler bør skiftes eller repareres. Årsak til fuktpråkjenning bør vurderes, og konstruksjonen bør kontrolleres nærmere dersom skjevhetene vurderes å være økende eller av betydning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### TC 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

2.etasje: Gulvflatene i etasjen består av heltre gulv og belegg.

1.etasje: Teppe på soverommet, belegg på kjøkken og heltre gulv ellers i etasjen.

Kjeller: Betonggulv og oppforet tregulv.

–

Vegger:

2.etasje: Malt panel i trapperom og ellers glatte, malte flater i etasjen.

1.etasje: Panel i entréen, tapet i stue og soverom, glatte, malte flater på kjøkken og våtromsplater på baderommet.

Kjeller: Betongvegger og pusset teglstein.

–

Himlinger:

2.etasje: Glatte, malte flater på kjøkken, det ene soverommet og i stuen. Malt panel i trapperommet.

1.etasje: Malte plater i etasjen.

Kjeller: Pusset himling enkelte steder og panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det påpekes løse plateskjøter, sprekker i pussede overflater og aldersrelaterede avvik.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Oppussing eller modernisering av overflatene i boligen må påberegnes.

# Tilstandsrapport



### TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er trebjeklelag mellom etasjene.

Gulv mot grunn i kjelleren er i betong og noe oppforet treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjeklelaget.

Videre er det registrert skader i gulvbord og trevirke som kan være forenlig med aktivitet fra skadeførsakende insekter i trebjeklelaget. Det er også påvist hull/skader i bjelke i kjeller.

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

Konsekvens:

Registrerte skader og deformasjoner kan indikere svekket funksjon i deler av trebjeklelaget. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og videre skadeutvikling kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av trebjeklelaget for å avklare omfang, årsak og eventuelt om det foreligger aktivt insektangrep. Skadde konstruksjonsdeler må påregnes reparert eller skiftet ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Tilstandsrapport



### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted i 1. etasje. Ildstedet fremstår som et eldre, innbygget ildsted med dekorativ utførelse og flislagt omramming. Det er etablert ubrennbar materiale på gulv foran ildstedet. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det er ikke utført funksjonsprøving eller innvendig kontroll av pipe/røykkanal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knuste glass i ildstedet, og dette må repareres før ildstedet tas i bruk. Det er videre registrert brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er også påvist sprekker i pipeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdene kan innebære redusert brannsikkerhet og ildsted/pipeløp bør ikke benyttes uten nærmere avklaring og utbedring.

#### Tiltak:

Knuste glass må skiftes før bruk. Avstand til brennbar materiale ved sotluke/feieluke må bringes i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Pipe og ildsted bør kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson/feier, og registrerte sprekker i pipeløpet må vurderes og utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 3 Rom Under Terreng

## Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng består av eldre kjellerrom med gulvflater av både betong og stedvis heltre panelbord. Veggkonstruksjonene består av pusset teglstein-/natursteinmur mot terreng. Det er etablert overvannskum i kjelleren. Rommene benyttes ikke som rom for varig opphold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Rom under terreng består av kjellerrom med gulvflater av både betong og stedvis heltre panelbord, samt vegger av pusset teglstein-/natursteinmur mot terreng.

Det er registrert tydelige tegn til fuktinntrengning og fuktpåvirkning i kjellerveggene fra utsiden, med saltutslag, misfarging og fuktmerker. Kjelleren fremstår også med fuktig klima. Dette må sees i sammenheng med at enkelte gulvflater er av tre, og med registrerte skader under etasjeskiller og gulv mot grunn, hvor det er påvist hulrom og nedbrutt treverk som er vurdert å kunne være forenlig med skader fra treødeleggende insekter. Fuktforholdene i kjelleren må anses som ugunstige for treholdige konstruksjoner.

Det er ikke gjennomført hulltaking i vegger, da det allerede foreligger synlige tegn til fuktinntrengning.

Rommene brukes ikke som rom for varig opphold, og det må påregnes modernisering og utbedring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Fuktpåvirkning i rom under terreng gir redusert brukskvalitet og økt risiko for videre nedbrytning av murverk, overflater og tilstøtende treverk. Der det finnes treholdige gulvflater og tilstøtende trekonstruksjoner, må fuktforholdene vurderes som særlig uheldige. Kjelleren er slik den fremstår ikke egnet for rom til varig opphold, og det må påregnes tiltak og oppgraderinger dersom rommene skal brukes utover enkel kjellerfunksjon.

#### Tiltak:

Det bør påregnes modernisering og utbedring av overflater i kjelleren. Fuktforholdene i vegger mot terreng bør undersøkes og vurderes nærmere dersom det planlegges oppgradering eller endret bruk. Treholdige gulvflater og tilstøtende trekonstruksjoner bør sees i sammenheng med de registrerte skadene i gulv mot grunn/etasjeskiller, og videre undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig saltutslag på grunnmurspuss



Manglende puss på vegg.



Overvannskum



### TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har innvendig betongtrapp fra hovedetasje ned til kjeller. Trappen fremstår som bratt. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det innvendig trapp i trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje er tydelig skjev. Det er videre registrert slitasje på overflater/belegg i inntrinnene. Den bratte betongtrappen til kjeller gir også en mindre gunstig trappetforming sett opp mot dagens forventninger til bruk og komfort.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter i trapp kan påvirke bruksegenskaper og opplevd sikkerhet ved ferdsel. Slitte inntrinn gir redusert overflatekvalitet og kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Bratt trapp til kjeller medfører at trappen oppleves mindre brukervennlig.

Tiltak:

Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje bør vurderes nærmere med tanke på skjevheter, funksjon og behov for utbedring. Slitte inntrinn bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Ved eventuell oppgradering bør også trappeløpet til kjeller vurderes med hensyn til sikker og hensiktsmessig bruk.



Betongtrapp til kjelleren



Tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte trefyllingsdører. Enkelte dører har glassfelt. Det er registrert slitasje på karmen og terskler. Enkelte dører subber og har treg gange ved åpning og lukking. Glassfeltet i døren mellom entré i 1. etasje og stue er knust.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje og redusert funksjon på enkelte innvendige dører. Knust glassfelt i dør mellom entré og stue utgjør et avvik. Subbing og treg åpning/lukking indikerer behov for justering eller vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak / konsekvens

Justering av dørblad og eventuelt beslag/hengsler anbefales for å bedre funksjonen. Slitte terskler og karmen må påregnes vedlikeholdt eller utbedret etter behov. Knust glassfelt bør skiftes ut.

Forholdene har i hovedsak betydning for bruksmessig funksjon og normalt vedlikeholdsbehov, men knust glass kan medføre fare for personskaade.

# Tilstandsrapport



## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

2. etasje:

Trapperom:

Plassbygd skap med malte fronter.

Det er 3 boder i knevegg som brukes til lagring.

–

1. etasje:

Soverom:

Skyvedørsgarderobe med tapet.

–

Kjeller:

Bod:

Hylleløsninger i innvendige boder.

–

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/TOALET

#### TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr:  
Innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap.  
Dusjkabinett med dusjstyr.  
Toalettrom med gulvmontert toalett.

Det er montert takvindu i rommet.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.  
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

#### Vurdering av avvik:

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

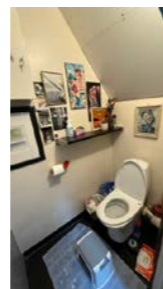
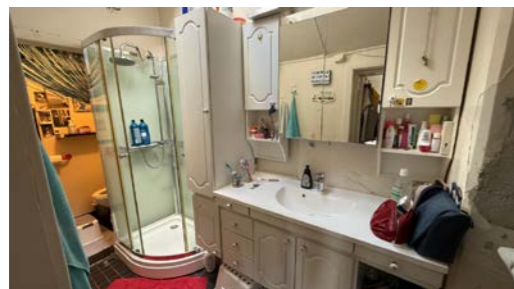
Det påpekes svelleskader i innredningen. Slitte overflater og feil fallforhold på baderommet (motfall).

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2. ETASJE > BAD/TOALETT

### TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da baderommet har vesentlige avvik og allerede er tilstandsvurdert til TG3. På bakgrunn av synlige symptomer og generell tilstand vurderes det som åpenbart at våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet. Ytterligere undersøkelser, som hulltaking, anses derfor unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig utført fuktsøk med Protimeter SM i dusjonens vegger ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.  
Baderommet er opplyst å være fra 1981.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.  
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

#### Teknisk:

Mekanisk vifte montert i rommet.  
Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

#### Innredning og sanitærutstyr:

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.  
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sonen og dusjstyr.  
Gulvmontert toalett.  
Opplegg for vaskerom og tørketrommel.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM).

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt i våtromsplatene i dusjonen.

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er gjennomført overflatesøk med protimeter og deretter pigger i svulmet/svellen platekjøt.

Det er påvist fukt i våtromsplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må moderniseres for å tåle dagens bruk.

Punktet må ses i sammenheng med våtrom generell.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.

Glatte malte fronter.

Laminatbenkeplate og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.

Lys under overskap.

Teglsteinlignende tapet på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har frittstående komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjøll/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har alderstilpasset, men til dels også utover normal slitasje, med synlige skader og bruksspor på overflater, skrog og fronter. Innredningen fremstår stedvis slitt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.

#### Konsekvens/tiltak

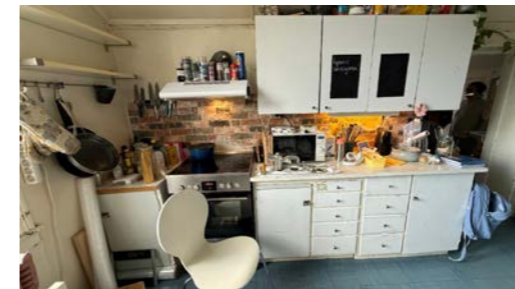
- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Slitasje og skader på innredningen gir redusert estetisk og bruksmessig standard, og det må påregnes vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av deler av innredningen.

#### Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering, reparasjon eller utskifting av slitte og skadde deler av kjøkkeninnredningen ved behov.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Løsningen tilfredsstillende ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert innneklima, særlig ved hyppig matlagning, og økt belastning på overflater over tid.

#### Tiltak:

Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1981 i følge opplysninger gitt av selger. Kjøkkenet er av eldre dato og har moderniseringsbehov. Glatte, heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Lysstoffrør under overskap. Plater på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet. Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

### Vurdering av avvik:

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

Det påpekes svelleskader i benkeplateskjøt, slitte skrog og fronter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen har alderstilpasset, men til dels også utover normal slitasje, med synlige skader og bruksspor på overflater, skrog og fronter. Innredningen fremstår stedvis slitt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesonen med ukjent kanalføring. Denne er bygget igjen. Naturlig ventilering ellers i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har naturlig avtrekk.

Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

# Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.

For bedre luftutskiftning anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Kontroll av avtrekket til kjøkkenventilatoren må påberegnes.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å redusere brannfare og opprettholde funksjonen.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Originalt toalettrom med overflater i betong. Gulvmontert toalett med sisterne plassert over toalettet.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen og toalett er frakoblet vann.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet har moderniseringsbehov og sanitærutstyr må tilkobles for å oppfylle tiltenkt funksjon.

Det er naturlig å oppgradere rommet ifm. modernisering av boligen i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Originale rørføringer i kobber i boligen.

Hovedstoppekran er plassert i kjelleren.

Det er registrert noe nedstøpte kobberrør i boligen.

Slike rør har generelt økt risiko for lekkasjer sammenlignet med utskiftbare løsninger, da kobber utvider og trekker seg sammen ved temperaturendringer mellom varmt- og kaldtvann.

Eventuelle lekkasjer kan være vanskelige å avdekke og kan medføre skjulte fukt- og bygningsskader.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer over tid, og utskiftning/fornyelse må påberegnes.

#### Konsekvens:

Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskiftning på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Stakekum og overvannskum i kjelleren.

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

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Konsekvens:

Når avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

#### Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskiftning eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskiftning sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

#### Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.

Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig innelima og fuktrelaterede skader.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Eldre og nyere radiatorer.

I kjelleren er det plassert en elektrisk bereder og ekspansjonstank. Denne har både varmtvann til radiatorene og varmt forbruksvann i boligen.

Rørføringer og rørens 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. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmesentral/bereder og deler av anlegget fremstår som eldre. Rørføringer og komponenter har høy alder, og store deler av anlegget er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Eldre anlegg har generelt økt risiko for slitasje, svekket funksjon, uttetheter og svikt i komponenter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Anleggets alder medfører økt risiko for driftsavbrudd, lekkasjer og behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på sikt.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av eldre komponenter, og anleggets tilstand bør vurderes nærmere av fagkyndig ved videre bruk eller modernisering.



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Det er registrert to sikringsskap i boligen. Det ene skapet er plassert i 2.etasje (trapperom) og det andre er i kjelleren (fyrrom). Skrusikringer i hovedskapet og enkelte automatsikringer i det andre.

Hovedsikring plassert på loftet.

Strømmåler er installert.

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

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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?  
**Nei**
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 Det er påvist enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i boligen. Det er også usikkerhet når det kommer til hva som er gjennomført på det elektriske anlegget over tiden.**

**Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for: Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand. Oppgradering til automatsikringer. Etablering av tilstrekkelig antall kurser. Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

#### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Boligen har ingen synlig drenering.

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

##### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen vurderes som gammel og passert forventet brukstid, og oppfyller ikke dagens anbefalte standard for fuktsikring mot terreng. Når dreneringen har passert forventet levetid, foreligger det en økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping, setningskader og fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner. Dette anses som et avvik etter NS 3600, da bygningsdelen har alder og risiko for skade som tilsier behov for tiltak.

##### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

## Tilstandsrapport

##### Konsekvens:

Dreneringen har høy alder og må regnes å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med mulig utslag i forhøyede fuktverdier, svekket inneklima og skade på tilstøtende materialer over tid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader i dag, vurderes forholdet som risikoutsatt ut fra alder og normal funksjonsnedgang.

##### Tiltak:

Det anbefales å følge med på konstruksjoner mot terreng og planlegge for rehabilitering eller utskifting av dreneringen. Ved fornyelse bør det etableres en helhetlig løsning med drenering, fuktsikring av grunnmur og masser som gir sikker bortledning av vann, i tråd med dagens TEK. Dersom det registreres forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fukt, bør tiltak prioriteres.

##### Tiltak:

- Det anbefales å planlegge utskifting eller rehabilitering av dreneringen innen rimelig tid, spesielt dersom fuktverdier øker eller det oppstår synlige symptomer på fukt.

##### Ved rehabilitering bør det etableres:

- Ny dreneringsledning med korrekt fall.
- Grunnmursplate/fuktsikring.
- Påføring av grunnmursmembran eller asfaltprimer.
- Kapillærbrytende masser og isolasjon etter dagens anbefalte løsninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig, særlig i fuktige perioder.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur i teglstein som er pusset og malt plassert på naturstein.

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er også stedvis avskalling og manglende puss både utvendig og innvendig på grunnmuren. Forholdet vurderes som utslag av alder, slitasje og fuktbelastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

##### Konsekvens:

Sprekker og løs/manglende puss kan gi redusert overflatebeskyttelse og medføre videre nedbrytning av puss og overflater over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt og vedlikehold må påregnes.

##### Tiltak:

Løse og skadde pussområder bør utbedres lokalt. Sprekker og overflater bør vedlikeholdes og repareres ved behov.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen skråner noe fra nord imot sør. På sydsiden av huset er det noe flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer vil være naturlig å gjennomføre samtidig med drenering av boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### 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.

### TG 2 Oljetank

#### Beskrivelse

I kjelleren er det installert en eldre oljetank i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

## Tilstandsrapport

I kjelleren er det installert en eldre oljetank i stål. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om at tanken er sanert, fjernet eller tatt forskriftsmessig ut av bruk. Tankens status er derfor uavklart. På grunn av alder og utførelse må det påregnes usikkerhet knyttet til videre bruk og håndtering av tanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Uavklart status for eldre oljetank medfører usikkerhet knyttet til om tanken er forskriftsmessig håndtert, og kan få betydning ved videre oppfølging, eierskifte eller eventuell opprydding.

#### Tiltak:

Tankens status bør avklares nærmere. Relevant dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom tanken ikke er sanert eller tatt forskriftsmessig ut av bruk, bør videre håndtering vurderes av fagkyndig.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Rekkverk veranda:  
Konsekvens:  
Rekkverkets høyde tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:  
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

Rekkverkshøyde utvendige trapper:  
Konsekvens:  
For lav rekkverkshøyde kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig under krevende forhold.

Tiltak:  
Det anbefales å tilpasse rekkverkshøyden for å bedre fallbeskyttelsen.

Innvendige trapper:  
Konsekvens:  
Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall.

Tiltak:  
Det anbefales å montere håndløper på vegg for bedre støtte og tryggere ferdsel.

Radon:  
Konsekvens:  
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helseisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:  
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

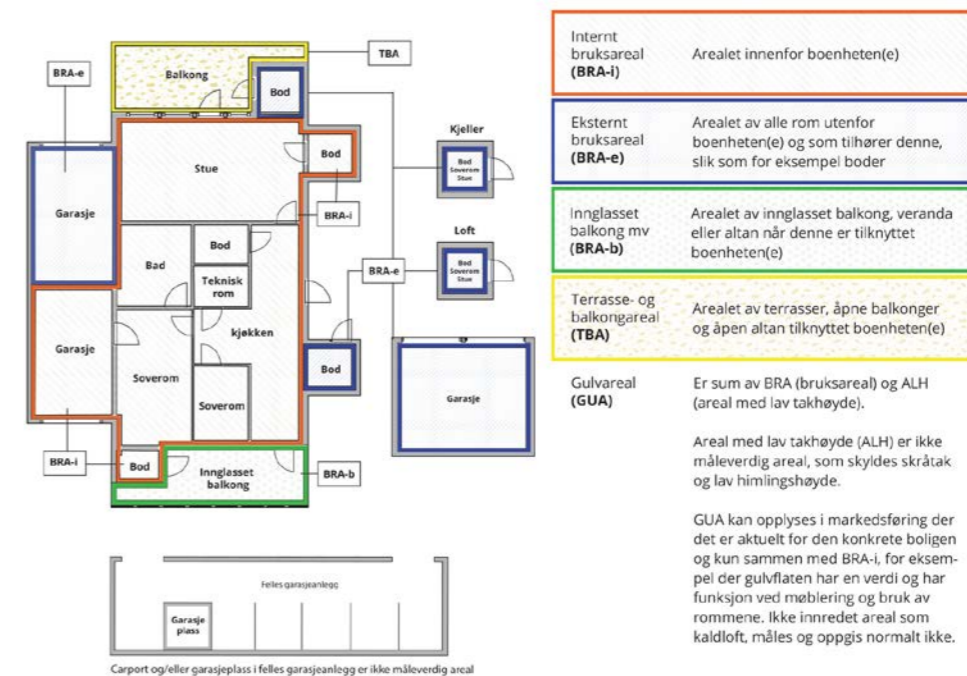
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	75			75		17	92
1. Etasje	79			79	7		79
Kjeller	75			75			75
<b>SUM</b>	<b>229</b>				<b>7</b>	<b>17</b>	<b>246</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>229</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett, 3 kott		
1. Etasje	Entré/trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad		
Kjeller	Gang, 4 boder, fyrrrom, verksted, uinnredet kjellerrom, toalettrom, vindfang		

### Kommentar

2. etasje:  
Trapperom, kjøkken, 2 soverom, stue, bad/toalettrom og 3 kott.  
Etasjen har et gulvareal på 92 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak er det kun 75 m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen.

1. etasje:  
Gang med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad.  
Utgang fra stuen til veranda på begge sider målt til ca. 3,5m<sup>2</sup> hver.

Kjeller:  
Trapperom, gang, fyrrrom, 4 boder, uinnredet kjellerrom, toalettrom og et vindfang/bod.  
–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøyte gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ved befaring ble det fremlagt flere sett med eldre tegninger fra ulike årstall. De nyeste fremlagte tegningene er stemplet 1977, og disse er lagt til grunn som sammenligningsgrunnlag mot dagens bruk av boligen. Det fremstår som at boligen er endret/bygget om flere ganger over tid. Oslo kommunes saksinnsyn var ikke tilgjengelig ved gjennomgangen, og det er derfor ikke verifisert om fremlagte tegninger samsvarer med kommunalt godkjent tegningsgrunnlag. Lovligheten av dagens planløsning og bruksendringer er således ikke avklart i denne rapporten.

For 2. etasje synes gang å være i samsvar med fremlagte tegninger. Det er videre registrert at vegg mellom kjøkken og soverom er flyttet, og at det er satt inn dør. Rom som på tegning er angitt som kontor benyttes i dag som stue og har fått ny adkomst til badetrommet. Dør mellom soverom og badetrom er fjernet.

For 1. etasje synes entré og stue å være i samsvar med fremlagte tegninger. Areal som på opprinnelige tegninger er angitt som gang, inngår i dag som del av kjøkkenet. Videre er det etablert badetrom fra spisestue, og dette rommet benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/fremlagt tegningsmateriale som også viser denne endringen.

For kjeller synes rominndelingen i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. Unntaket gjelder rom som på originale tegninger er omtalt som bryggerhus, og som i dag/fremlagt tegningsmateriale er benevnt som uinnredet kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Innvendige målte arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningsfaglige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Dag Horn	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	38		0	570.1 m <sup>2</sup>	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Bolteløkka allé 9

### Hjemmelshaver

Horn Dag

### Kommentar

Bolignummer (SSB): H0101 og H0201.

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud i området rundt St. Hanshaugen, Ullevål og Bislett. Det er flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Bolteløkka skole som ligger innen kort gangavstand. Kollektivtilbudet er godt, med buss- og trikkeforbindelser i nærliggende gater som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, og det er kort vei til hovedveinettet for bilpendlere. Det er også nærhet til rekreasjonsområder som St. Hanshaugen park, Idiolen, Stensparken og turstiene rundt Ullevål og Bislett, som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 570,1 m<sup>2</sup> i følge Norges Eiendommer.  
Tomten er pent opparbeidet med steinsatt internvei, gressplen, hekker og beplantning.  
Det er satt opp en enkel garasje på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Det fremgår av grunnboksutskriften at eiendommen er beheftet med eldre tinglyste forhold, herunder bestemmelse om bebyggelse (tinglyst 21.03.1895), erklæring/avtale vedrørende anlegg og vedlikehold av ledninger mv. (tinglyst 19.12.1935) samt bestemmelse om garasje/parkering med midlertidig dispensasjon fra bygningsloven, byggeforbud på nærmere angitt avstand og opplysning om at forholdet ikke kan slettes uten samtykke fra vegsjefen (tinglyst 15.03.1982).  
Innholdet i de tinglyste dokumentene er ikke gjennomgått her, og interessenter anbefales å innhente og vurdere dokumentene nærmere ved behov.

Det foreligger PropCloud-risikoreport datert 18.04.2026 for eiendommen. Rapporten viser at eiendommen ligger i område markert i strategisk støykart for vegtrafikk, i område med moderat til lav radonaktomhet samt i område hvor kartgrunlaget angir mulighet for marin leire. Videre fremgår det at eiendommen/bygningen er omfattet av kartlag knyttet til kulturminner og kulturminner-bygg. Opplysningene er hentet fra eksterne kartdata og er ikke kontrollert nærmere som del av den bygningssakkyndiges visuelle undersøkelse.

### Bebyggelsen

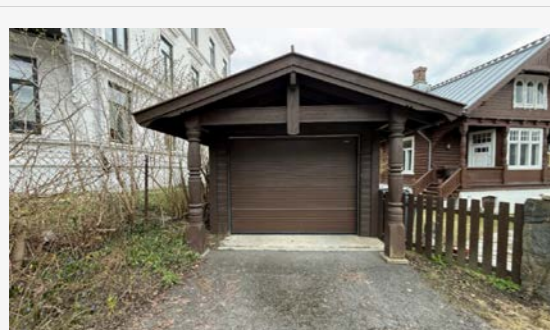
Området består av klassiske bygårder, småhusbebyggelse og enkelte villaer og eneboliger.

### Historikk

Boligen er en særpreget tømmervilla i dragestil i Bolteløkka allé 9. Ifølge fremlagt bokutdrag er huset tegnet av arkitekt J. Grøstad og oppført i 1894 for overrettssakfører M.C. Tvethe. Eiendommen skal senere ha vært eid av kunstmaler Eivind Nielsen, som er omtalt som en kjent illustratør og eventyrtegner. Bygningen omtales som «Eventyrtegnerens villa» og fremstår å ha lokalhistorisk interesse. Opplysningene bygger på fremlagt litteratur ved befaring og er ikke nærmere verifisert i denne rapporten.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1983

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

#### Beskrivelse

Frittstående enkel garasje oppført med saltak i trekonstruksjoner. Yttervegger er utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen er fundamentert på støpt såle. Det er installert motorisert garasjeport samt bakdør. Garasjen fremstår som en eldre konstruksjon med behov for vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2026	Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.04.2026	Egenerklæringskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.04.2026	Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Dag Horn

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Bolteløkka Allé 9

## 0454 Oslo

0301-217/38/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260104

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: CITY TAK

Beskrivelse av arbeidet: Installert metalltak

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

utvekslet radiator

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** ikke kjent

**Beskrivelse av arbeidet:** radiator byttet ut; dato usikker

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport datert 19.04.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

oljetanken er i kjelleren, ikke i garavet ned

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Leieboeren hadde elektriker arbeide på hovedsikring -- byttet ut

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Fagermyr

**Beskrivelse av arbeidet:** skiftet hovedsikring

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

opprinnelig byggeår var 1893 og tidligere eiere har bygget om i mange generasjoner

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

bare halvparten av huset var leiet ut i senere tid

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

det var før jeg eide huset

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

se tilstandsrapport datert 19.04.26



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

# Nabolagsprofil

Bolteløkka allé 9

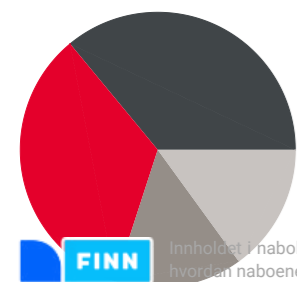
## Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	4 min	0.3 km
Stensgata Linje 19N	4 min	0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min	1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.4 km

## Skoler

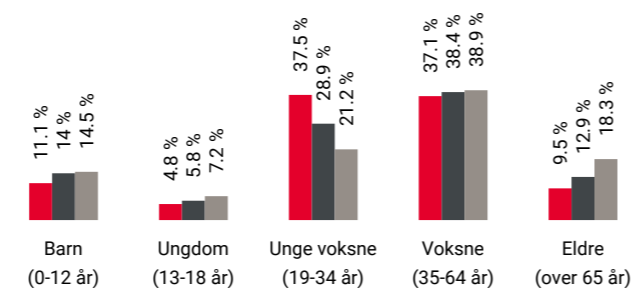
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	3 min	0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min	0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	10 min	0.9 km
Heltberg Bislett	10 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min	0.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: St.Hanshaugen...	1 089	642
■ Kommune: Oslo	699 827	358 376
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

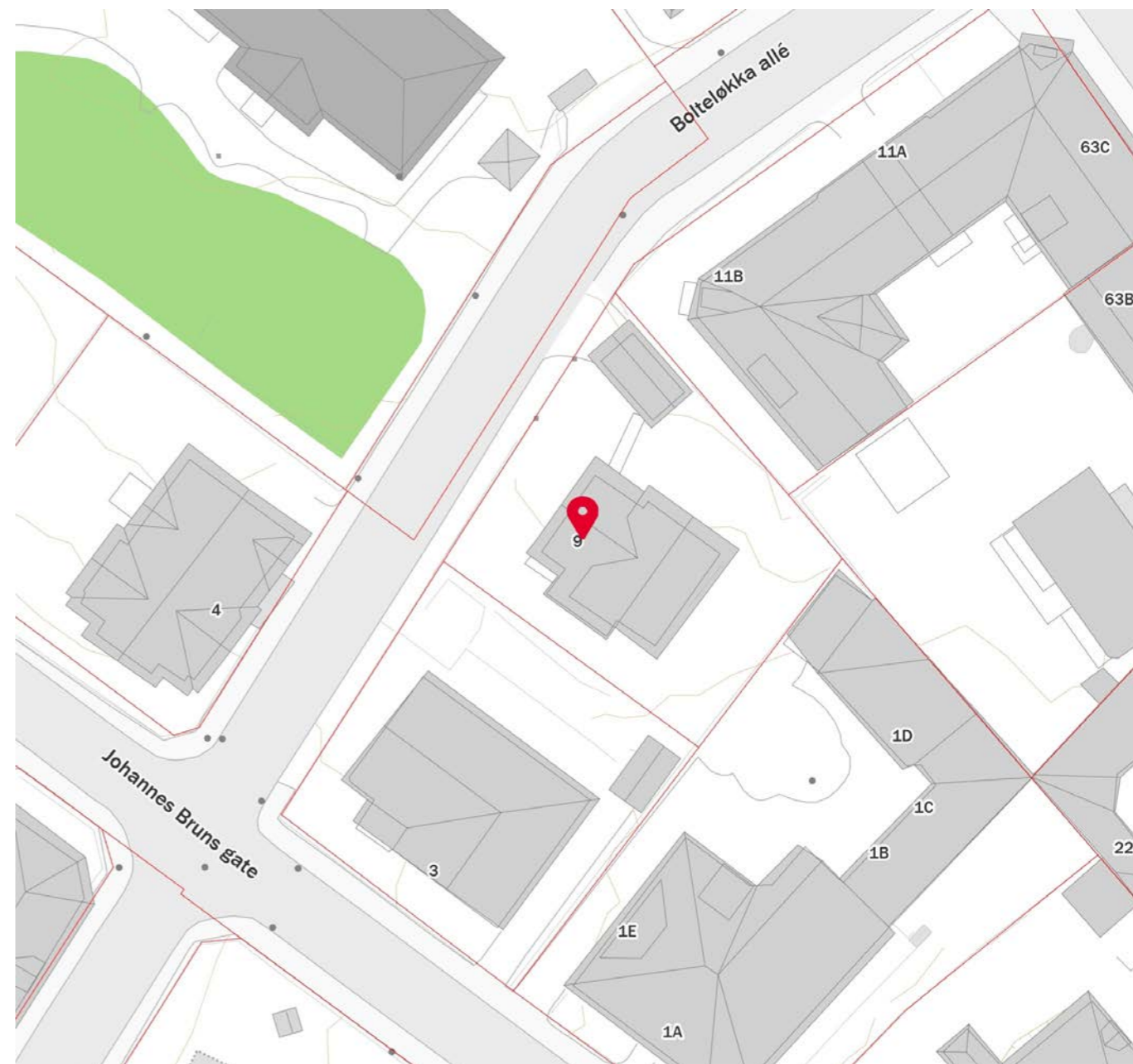
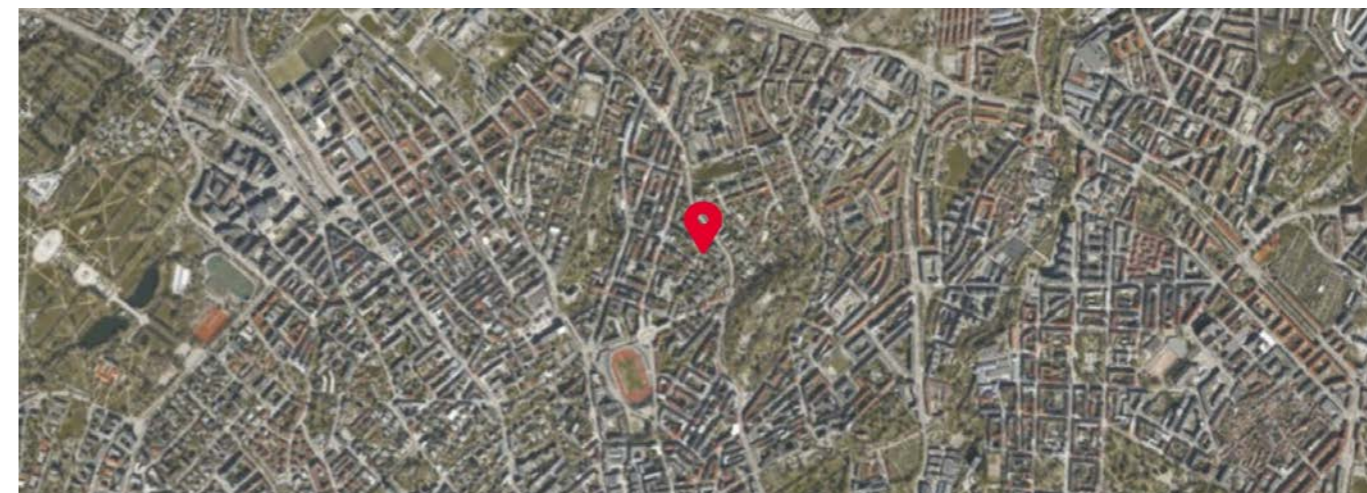
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-6 år) 65 barn	9 min	0.7 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	9 min	0.8 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	10 min	0.8 km

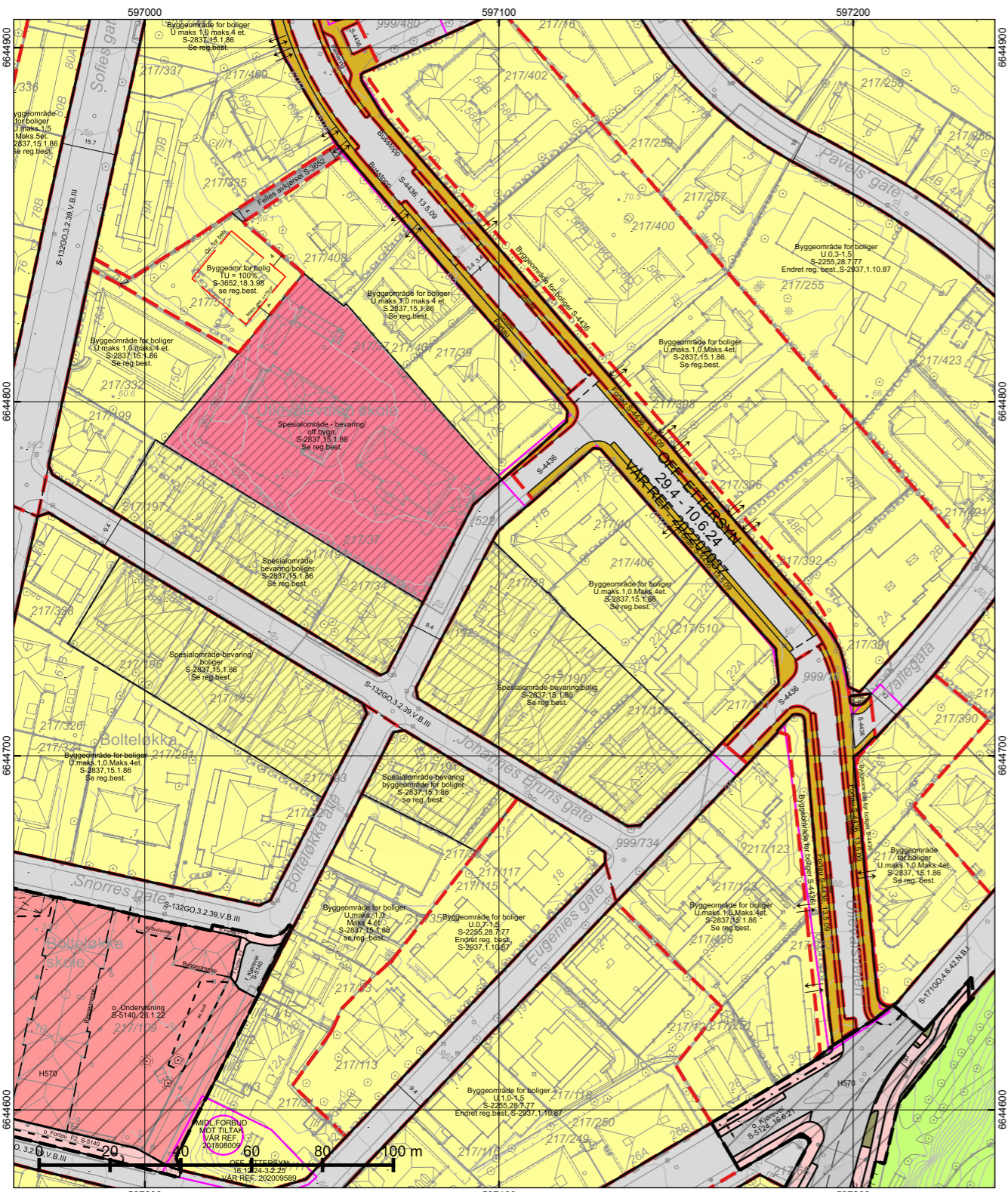
## Dagligvare

Kiwi Bislett	4 min	
Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	5 min	0.4 km

## Sport

Ullervåsvn. spesialscole Aktivitetsshall	2 min	0.2 km
Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetsshall	3 min	0.2 km
EVO Adamstuen	4 min	
The Work Out	5 min	



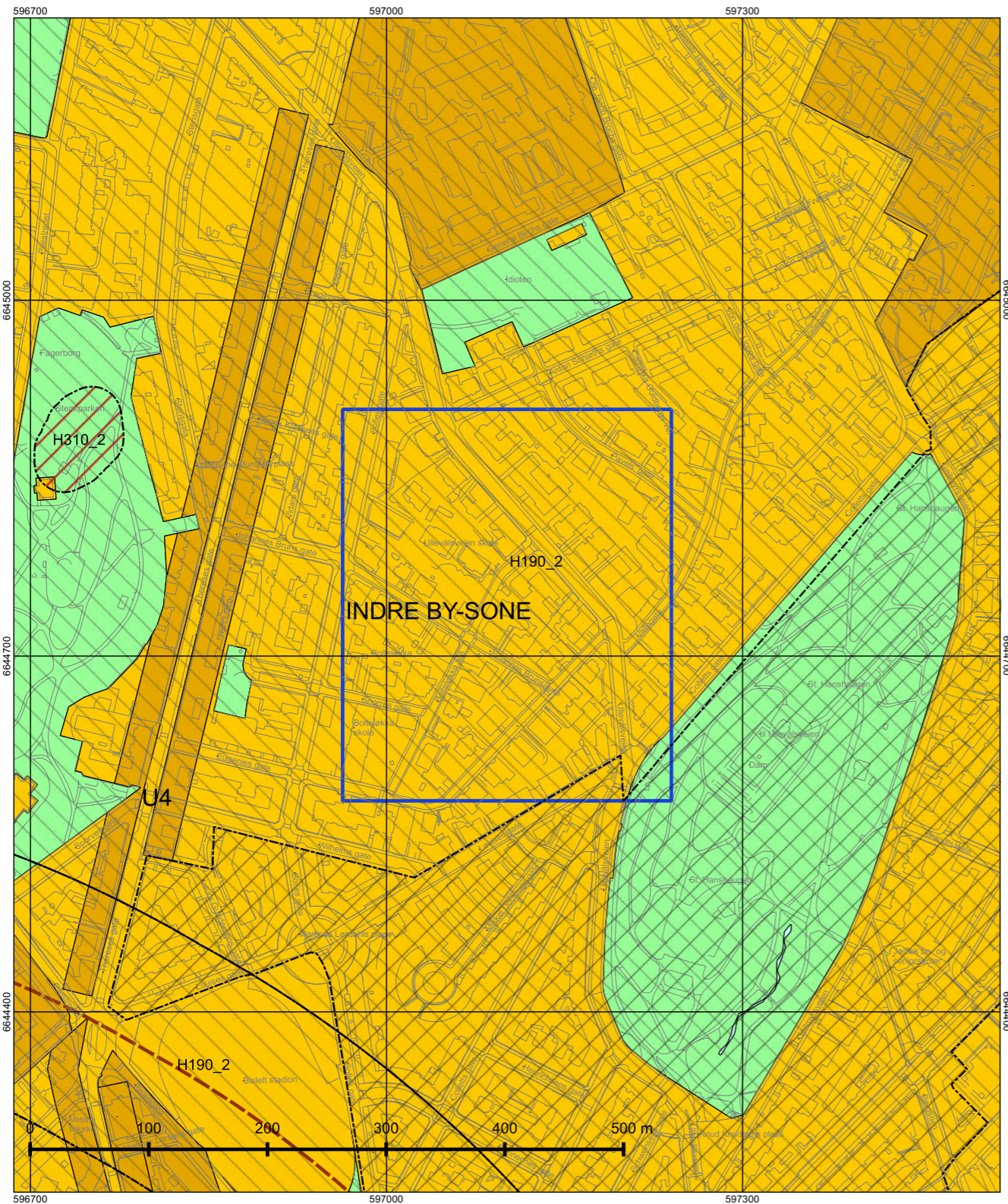


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelvei/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppeving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ← Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 09.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 155728/ 86530130 Adresse: Boltelokka allé 9 Gnr/Bnr: 217/38	Deres ref.:  Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### 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   |



Oslo

Dato: 09.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 155728/86530130  
 Deres ref.:

### 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.



## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

### Om rapporten

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

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-217/38</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 35 147,08
Eiendomsadresse:	Bolteløkka allé 9 0454 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 978,00
Fakturamottaker:	Horn Dag Postbox P.O. Box 1633, K0j1p0 Deep River, Ontario, CANADA		
Eiernavn:	Horn Dag	<b>Totalt</b>	<b>NOK 42 125,08</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	6 978,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	23 700,36
<b>Totale avgifter</b>	<b>42 125,08</b>

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



Skatteetaten

Dato  
23.04.2026

U.off. offl. § 13, sktvl § 3-1

KINE MIDTSUNDSTAD  
Ingelbrecht Knudssøns gate 9 H0201  
0365 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

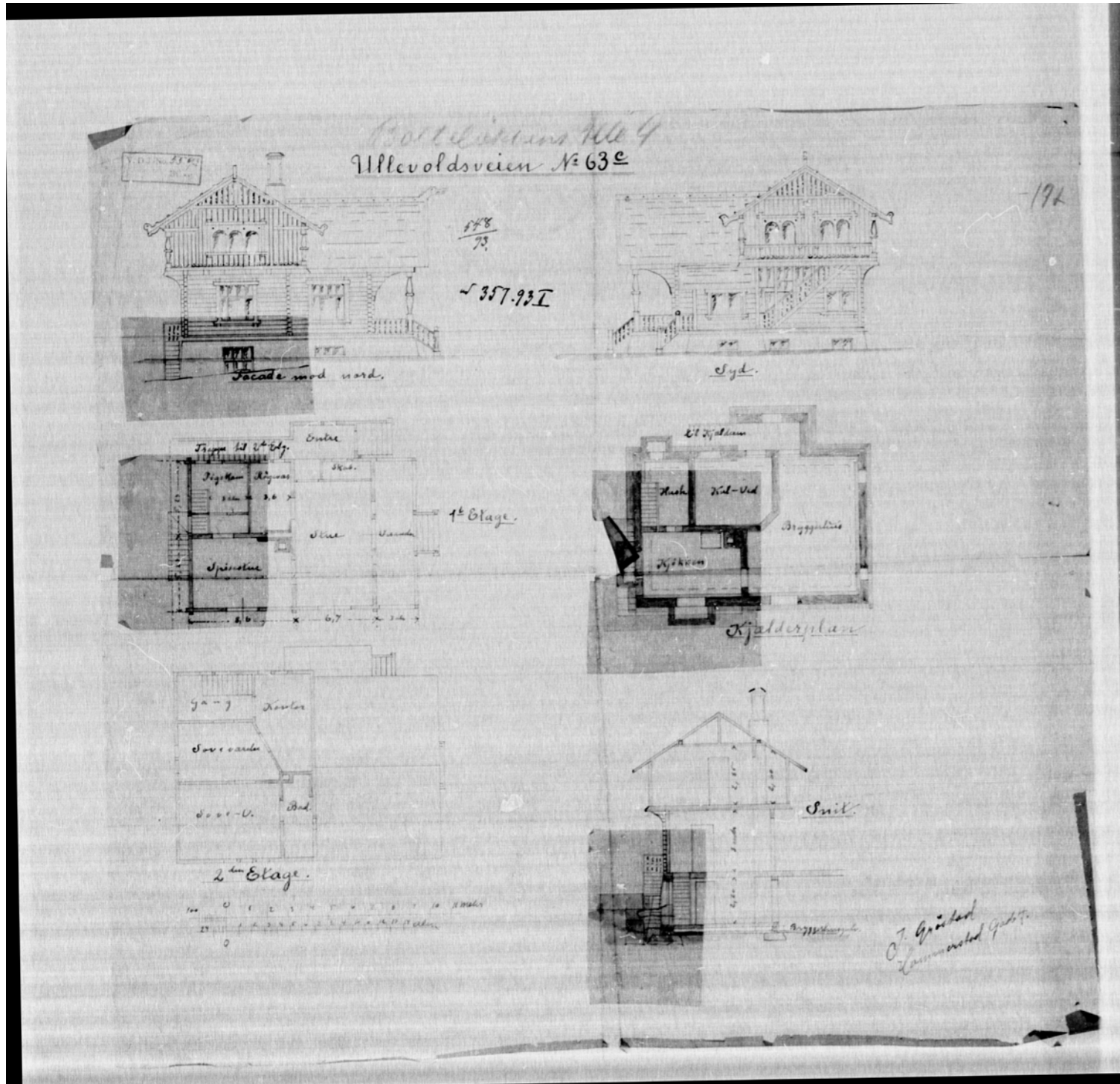
Gnr 217      Bnr 38      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Bolteløkka allé 9, 0454 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:      kr 9 404 811  
Som sekundærbolig:      kr 19 864 015



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bolteløkka allé 9  
0454 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142  
E-post: nina.friis.stensland@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre