

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 13 500 000,-
Omkostn.:	Kr 338 850,-
Total ink omk.:	Kr 13 838 850,-
Selger:	Frøydis Alstad-Fønnebø Martin Leira Sjurgard
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2021
BRA-i/BRA Total	157/158 kvm
Tomtstr.:	226.4 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 160, bnr. 342
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1002250350

Moderne tomannsbolig på Karlsrud

Drømmer du om sol fra morgen til kveld, moderne standard og gangavstand til alt? I Østerliveien 29G får du en fantastisk tomannsbolig, med eksklusive tilvalg, egen hybeldel og tidsriktig utforming. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene! Behagelige farge- og materialvalg, kvalitetselementer, og god romfordelig skaper en fantastisk atmosfære. I hoveddelen finner du en hel etasje forbeholdt en sosial stue- og kjøkkensone. Loftetasjen er innredet med tre gode soverom, og delikat bad.

Høydepunkter:

- Sokner til populære Karlsrud skole
- Nybygggaranti til sept. 26
- Fantastiske solforhold fordelt på flere uteplasser
- Hybeldel med skattefri leieinntekt
- Gangavstand til t-bane, shopping og kultur



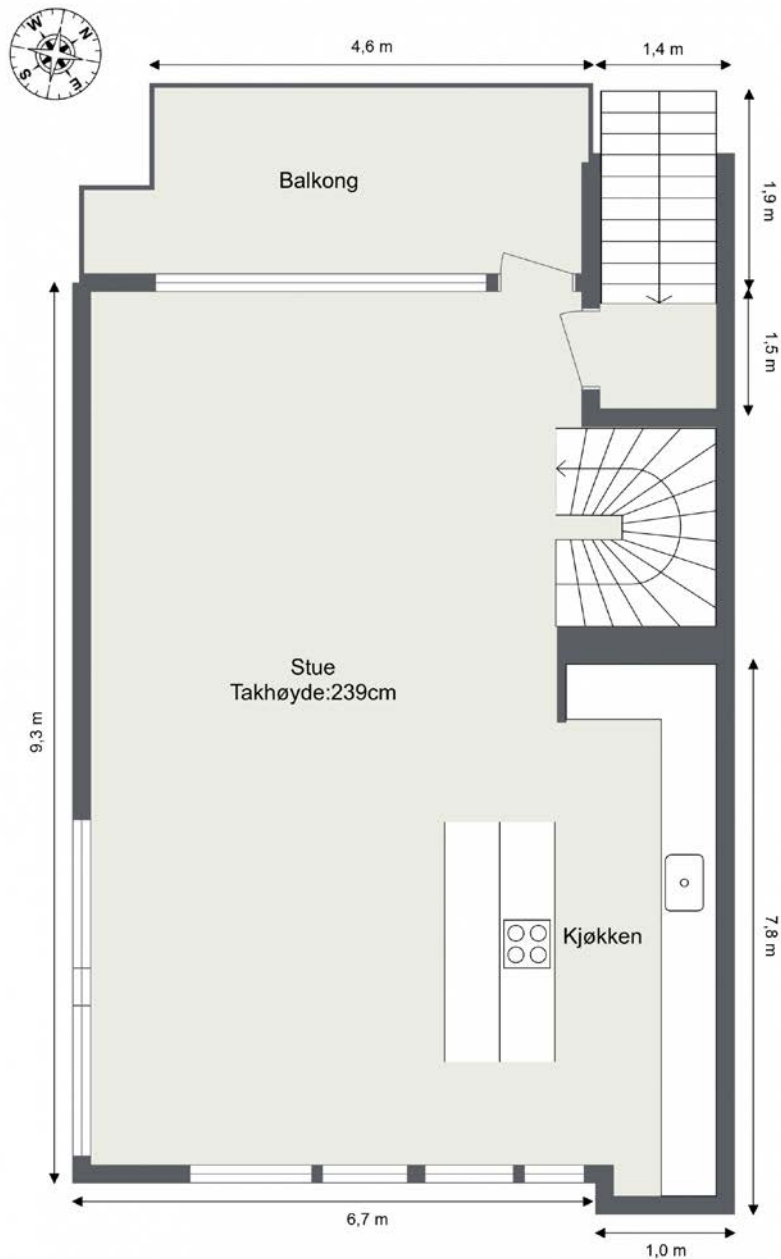
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	60
Tilstandsrapport	79
Egenerklæring	107
Energiattest	112
Nabolagsprofil	113
Budskjema	125

Plantegning hovedplan

Østerliveien 29G

1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

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



I hoveddelen finner du en hel etasje forbeholdt en sosial stue- og kjøkkensone.



Behagelige farge- og materialvalg, kvalitetselementer, og god romfordeling skaper en fantastisk atmosfære. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!



Peisovnen i stuen er både praktisk og pen, og holder deg varm når gradestokken kryper nedover.





Det vakre kjøkkenet er fra kvalitetsmerket Kvik. Under oppføringen ble det valgt en rekke tilvalg, herunder skapdører i mørk eik på kjøkkenøy og tynn benkeplate med steinstruktur i kompositt.



Alle hvitevarer er delikat integrert, med alt du måtte trenge - enten du er hobbykikk eller masterchef. Vasken er utstyrt med blandebatteri fra tapwell i matt sort, som komplementerer den sorte komposittvasken.





Hvitevarene er fra Siemens, og består av kaffemaskin, microbølgeovn, ovn med dampfunksjon, fryseskap, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Dette er et kjøkken du vil trives med å lage mat i!





Her har du rikelig med skap- og benkeplass å boltre deg på. Selger har også valgt ekstra stor øy som tilvalg.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt allrom med plass til mange. De store vindusflatene gir rikelig med lysinnslipp, som sammen med duse fargevalg, skaper en behagelig atmosfære.



Fra stuen har du utgang til en av boligen fantastiske uteplasser. Balkongen har gode solforhold, med beliggenhet mot vest. Her har du god oversikt over barna som leker i hagen.



Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen på sommertid, og er det perfekte sted for kveldskos.



I hjørnet av stuen har du både utgang til balkong og til trapp som fører deg ned i hagen.



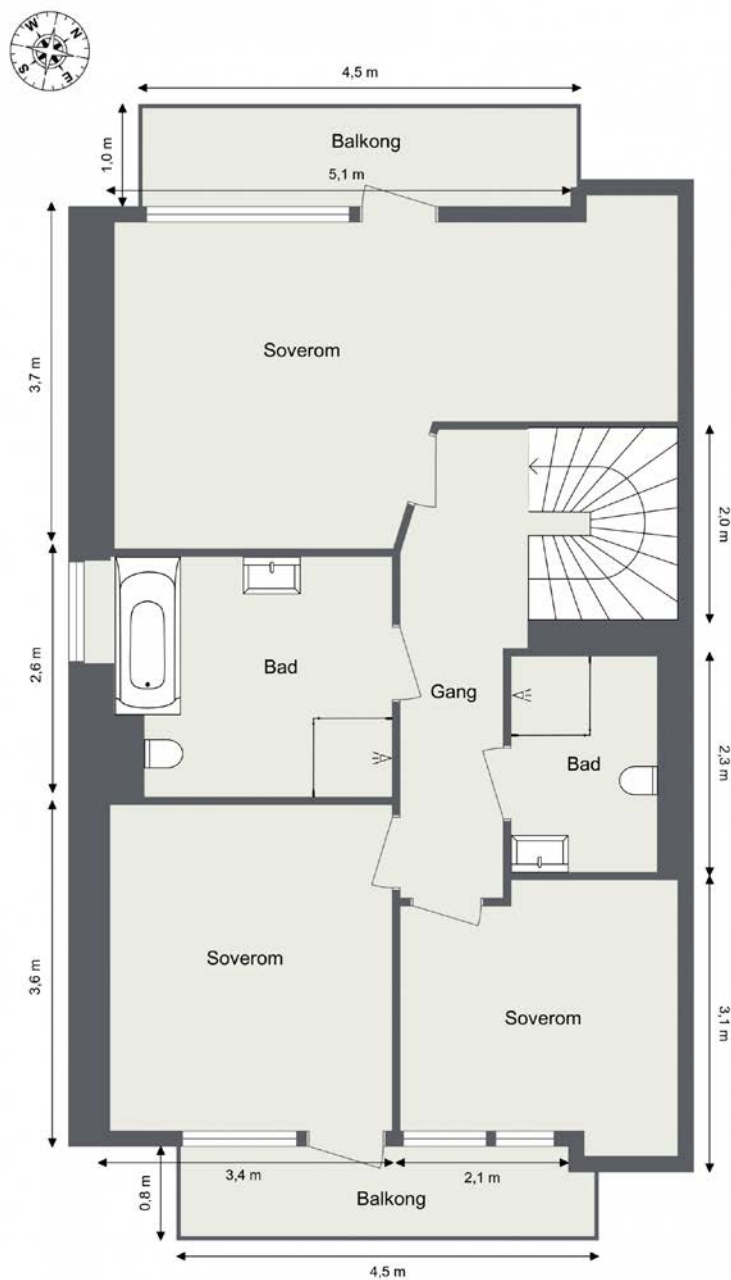
Selgers bilde.



Her ligger alt til rette for både hyggelige familiekvelder og morsomme lag med venner.

Plantegning loftplan

Østerliveien 29G 2. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

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



En vakker trapp fører deg mellom etasjene. Praktiske innebygde spotter lyser opp, og hindrer knall og fall.





Den praktiske utformingen gir enkel adkomst mellom de forskjellige soverommene og de to badene.



Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Den fantastiske takhøyden gir plass til store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp.



Hovedsoverommet har adkomst til en flott vestvendt balkong. Balkongen har plass til eget utemøblement - perfekt for morgenkaffen.



Selgers bilde.



I hjørnet av rommet finner du en plassbygget garderobe i vakker eikelaminat, som strekker seg helt opp til himlingen. Her har du rikelig med plass til klær og tilbehør.



Til tross for store vindusflater, har alle soverom lystette plissegardiner, slik at du får en god natts søvn.



I garderoben er det bygget en praktisk integrert kontorsone, som kan gjemmes bort ved behov.





Det delikate hovedbadet gir virkelig spafølelsen hjemme! Her finner du fliser fra det italienske kvalitetsmerket Italgraniti på både vegger og gulv.



Forøvrig finner du en romslig skuffeseksjon med ovenpåliggende servant, speil med innebygget lys og dusjhjørne med regnfallsdusj. I hjørnet finner du plass og opplegg for vaskesøyle.



Badet er utstyrt med badekar fra Bathlife Sund, med elegant veggkran.





Soverom II er i dag innredet som barnerom. Rommet er holdt i duse, behagelige toner og gir god plass til seng, nattbord og oppbevaringsløsninger.



Fra rommet har du adkomst til en hyggelig sydvendt balkong.





Her har de små god plass til å vokse, leke og lære.



Alle soverommene er luftige, med generøs takhøyde. Takhøyden i gangen rett utenfor er målt til 2,66m.



Du finner to bad i overetasjen. Bad nr II er utstyrt med vegghengt toalett, servant på skuffeseksjon, veggskap og dusjhjørne.



Du finner de samme vakre flisene her, som på hovedbadet.



Dusjen er utstyrt med regfallshode og hånddusj.



Soverom III passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet gir plass til seng, nattbord og oppbevaringsløsninger.



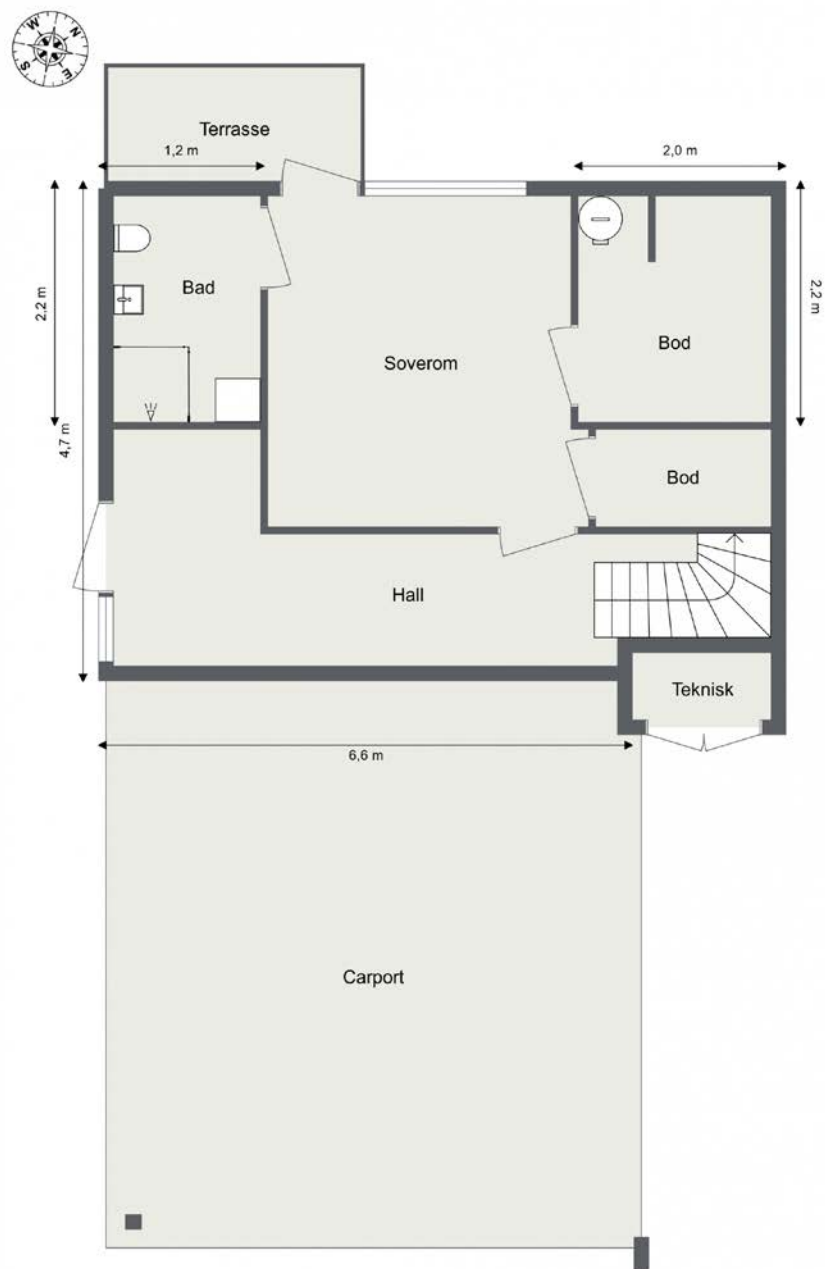
Her ligger alt til rette for en god natts søvn.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys til rommet, som spiller godt mot resten av fargetonene.

Plantegning underretasje

Østerliveien 29G Underetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

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



I underetasjen møtes du at et innbydende inngangsparti.





Det flislagte gulvet gjør det enkelt å holde det varmt og tørt. En plassilpasset garderobe med sort skyvdr med speil og sorte skuffer gjør det enkelt å oppbevare yttertøy og sko.



En lydisolert, låsbar ytterdør skiller hybelen fra hoveddelen.



Hybeldelen er lys og luftig. Her er det også gjort tilvalg på kjøkken, med integrerte hvitevarer, ovn, platetopp og kjøleskap.



Hybelen kan fint brukes som ekstra soverom eller stue hvis man ønsker.



Bad er utstyrt med vakre Italggraniti- fliser, dusjhjørne, servant på skuffeseksjon og toalett.



Her starter du dagen på en god måte!



Et hyggelig inngangsparti med overbygg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Hybelen har separat inngang til høyre.



Herfra har du også adgang til den inngjerdede hagen.



En vakker uteplass med pergola passer perfekt for sene sommerkvelder. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, blodbøk-hekk og annen beplantning.





Nyt late sommerdager i solen eller snølek om vinteren.



Det er bygget en praktisk carport med plass til to biler.



Her finner du el-billader på vegg.



Det finnes en rekke flotte turmuligheter på Ekeberg.



Hva med å starte dagen med et forfriskende bad på Bekkelagsbadet.



Du finner også en rekke turmuligheter på Ekeberg, med både vakker natur og upåklagelig utsikt. Ypperlig for både hygge og trening!



Lørdagsshoppingen kan tas på Lambertseter senter. Her finner du 83 butikker, restauranter og servicesteder.



På Østensjø har du flere flotte turområder. Her kan du bade, padle, sykle og gå i frodige omgivelser.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 30 m² Hall, stue/kjøkken/soverom, bad og to boder.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/kjøkken.

BRA-e: 1 m² Teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 65 m² Hall med trapp, bad/vaskerom, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 m² Terrasse.

1. etasje

9 m² Balkong.

2. etasje

8 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

226.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt for sameiet. Innkjøring er fellesareal med felles vedlikeholdsplikt, mens seksjonene disponerer private hagedeler tilhørende hver enkelt

seksjon. Hagene er adskilt med gjerder.

Beliggenhet

Velkommen til Karlsrud - et svært attraktivt, sentralt og familievennlig boligområde i hjertet av Oslo! Her bor du i et trygt og etablert nabolag med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte turområder og et rikt utvalg av servicetilbud finnes like i nærheten.

For rekreasjon og avslappende søndagsturer er vakre Østensjøvannet kun en kort spasertur unna, et fredet naturområde med over 200 ulike fuglearter og nydelig atmosfære året rundt.

Aktiviteter og fritid

Området byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både store og små. I gangavstand finner du Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Det finnes også flere lekeplasser, skøytebane, svømmehall, skiløyper, ridesenter, tennisanlegg og moderne treningssentre i nærområdet. Her ligger alt til rette for en aktiv og sosial livsstil!

Rekreasjon og turmuligheter

Et stort pluss er nærheten til fjorden og populære badeplasser langs Bunnefjorden, som Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta, perfekte steder for sommerdager i solen. De store friområdene på Ekeberg og Brannfjell gir rikelig med plass til friluftsliv, mens Østmarka inviterer til flotte turer, sykkelturer og skiturer, sommer som vinter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen går som en lek med Rema 1000, Kiwi og Meny like i nærheten. Ønsker du et bredere utvalg, byr Lambertseter Senter på et variert og moderne shoppingtilbud med alt fra butikker og kaféer til treningssenter og helsetjenester. I tillegg ligger Jacobs på Holtet, Sæter, Mortensrud, Skullerud, Manglerud og Oslo sentrum kun en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Området har utmerkede kollektivforbindelser med både buss og t-bane. Nærmeste holdeplass er Karlsrud, ca. 550 meter fra boligen. Herfra når du Oslo sentrum på ca. 9 minutter med bil, 11 minutter til Aker Brygge, 12 minutter til Majorstuen og omtrent 34 minutter til Oslo Lufthavn.

Skoler og barnehager

Familier med barn vil sette pris på den korte avstanden til Karlsrud barne- og ungdomsskole og Lambertseter videregående skole. Det finnes også flere videregående skoler i nærheten, herunder blant annet Holtet, Nordseter og Manglerud. Området tilbyr et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, perfekt for

barnefamilier som ønsker en trygg og god start på dagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Tyrihans barnehage 0.6 km

Nylænde barnehage 0.7 km

Knausen barnehage 1.1 km

Skoler

Karlsrud skole 0.7 km

Abildsø skole 1.2 km

Lambertseter skole 1.6 km

Kastellet skole 2 km

Brannfjell skole 2 km

Lambertseter videregående skole 0.6 km

Ulsrud videregående skole 3.8 km

Skolekrets

Eiendommen sokner til Karlsrud skole

Bygningssakkyndig

Rune Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Snøfangere er montert. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende bordkledning.

Lufting og musebånd i nedre del av kledning er konstanter via stikkprøve. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taksperrer med bordtak. Taket er isolert i skråhimling. Ingen tilkomst til kaldtloft. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. TG er vurdert ut i fra overnevnte opplysninger og det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget oppbygging/lufting, da det ikke er etablert inspeksjon. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredsstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Det er foretatt kontroll av vinduer i form av stikkprøver, og det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås, malte balkongdør i tre og ståldør inn til utvendig teknisk rom/bod. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Boligen er har i alt 3 balkonger og en markterasse. To av balkongene (ca. 9m² og 4m²) og markterrassen (ca. 23m²) er vendt mot nordvest, mens en balkong (ca. 4m²) er sørøst-vendt. Alle balkongene har dekke av terrassebord med underliggende fall. Det er registret noe grønske på terrsedekker. Adkomst fra 1.etasje til markterasse via delvis innebygd trapp av tre, med håndløper på begge sider i stål. Høyde på håndløper er målt til ca, 79cm. Det er registret noe grønske i trapp.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater. Alle overflater er i god stand, men mindre bruksmerker/normal bruksslitasje må påregnes da boligen er i daglig bruk og nærmer seg 5 år gammel. Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belastning når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark. Det er foretatt kontrollmål av gulv i to rom, i hver etasje. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk. Boligen har isolert utvendig stålpipeline og vedovn montert i stue/kjøkken (1.etg). Gulvet har laminat (stue/kjøkken) og flis (bod). Veggene har plater med malt overflate. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent, noe som betegnes som tørt. Boligen har tretrapp med rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte glatte dører, med normal bruksslitasje.

VÅTROM

Bad (u.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDVdokumentasjon fra utbygger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende garderobe, så nære dusjsone som mulig (manglende tilkomst til dusjsone grunnet garderobe innredning). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad/vaskerom (2.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDVdokumentasjon fra utbygger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad (2.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall (gang). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av komposittmateriale. Kjøkkenøy med skap av eik. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp, og forsert avtrekk på kjøkken (avtrekk via boligens balanserte ventilasjonssystem). Kjøkkenet har innredning med glatte fronte og benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, opplyser eier i egenerklæringsskjema.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige er boligen utstyrt vannledninger er av plast (rør-i-rør). Alle tre rørskap er besiktiget. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap i bod (u.etg). Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er skjulte konstruksjoner. Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og bodrom med varmtvannsbereder. Ventilasjonsaggregat er plassert i utvendig bod/teknisk rom. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med fast el-tilkobling og avrenning til sluk med synlig fall. Lekkasjestopper er også montert. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Kursfortegnelse på skapdør. El-billader installert i carport. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler/varmefolie og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Boligen har brannalarm og brannslukningsapparat. Utstyr er ikke testet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Dreneringen er fra 2021. Stedvis synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast/grunnmurspapp og topplist mot nord. Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggeårets standard. Forstøtningsmurer er av stablet naturstein. Ingen nevneverdige skjevheter ble observert på befaringsdagen. Det er etablert en forstøtningsmur/blomsterkasse i hage med mindre skjevheter. Tomten er flat og og stedvis skrånende, opparbeidet med nivåer av plen, belegningsstein og markterrasse. Belegningsstein rundt bygge har god drenerende egenskaper. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært (Utbygger/Lørenskog rørleggerbedrift AS). Våtrom/bod med sluk 1.etasje: Liten lekkasje fra varmtvannsbereder. Rørlegger utbedret feil og satte inn Aquastopp med sensor. Dusjsone 5x5 fliser største bad 3.etasje: Flislegger skiftet noen fliser for forbedring av fall i regi av utbygger.

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

Ja, kun av faglært (Ak1 Elektro As). Det ble installert trådløs bryter for gulvvarme og lys i hybeldel. Samt stikkkontakt på kjøkken. Det var i regi av utbygger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

I carport er det installert elbil lader.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Hybdeldel i 1.etasje med intern forbindelse/dør til hoveddel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Det er ikke krav om godkjenning eller søknad til kommunen, da det ikke er en separat boenhet. Vi fikk montert hybelkjøkken med avtrekksventilasjon som tilvalg fra utbygger.

Tilleggs kommentar

Boligen er nybygg fra 2021. Boligen ble kjøpt i februar 2021. Innflytting i boligen i september 2021. Det er 5 års reklamasjonsrett fra utbygger.

Innhold

Boligen går over tre etasjer.

U-etasje: Hall, stue/kjøkken, bad og to boder.

1. etasje: Stue/kjøkken. Teknisk rom.

2. etasje: Hall med trapp, bad/vaskerom, bad og tre soverom.

Boligen har også en overbygd carport på ca. 27 kvm med el-billader. I henhold til målereglene er ikke arealet måleverdig, da det ikke kan betegnes som et rom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 18mm skjevhet i stue/kjøkken (1.etg) over hele rommet, og 10mm over hele rommet på lite soverom (2.etg) med utgang til balkong. Underetasje har mindre skjevheter under 10mm.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er registret misfarging i himling rundt til-luftskanal på stue/kjøkken, i både u.etg og 1.etasje.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Fallforhold på 1:50 over 3 meter er ikke opprettholdt rundt deler av bygningen (området med gangsti/belegningsstein).
- Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu i våtsone er ikke overflatebeskyttet med våtromsmaling eller lignende produkt.

Forøvrig har eiendommen kun fått tilstandsgrad 1.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Ting som ikke følger boligen:

- Slangetrommel ute
- Alle speil på vegg (utenom bad)
- Lamper i tak, stue, soverom og gang 3.etasje
- Pax garderobe soverom 3.etasje
- String hylle stue
- Stavern pergola i hage
- Skohyller i gang
- Knagger i gang
- Tv i stuer
- Vegghyller og knagger soverom
- Veggbilde balkong 2.etasje

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

Det ble valgt en rekke tilvalg under oppføring av eiendommen. Selger har også gjort egne påkostninger i etterkant.

Tilvalg

- Flis på bad og entre: Italgraniti nordic stone islanda 60x60 og 5x5 i dusjsoner.
- Ovalt frittstående badekar: Bathlife Sund med veggkran på stort bad.
- Plasstilpasset garderobe med sort skyvdør med speil og sorte skuffer entre.
- Veggfarge jotun curious mind. 11174.
- Scan 80-3 high top. Design peisovn stue, sort med glassplate.
- 1 stavs laminat Krono 12mm desperados oak.
- Hybelkjøkken i hybeldel med integrerte hvitevarer, ovn, platetopp og kjøleskap.
- Lydisolert låsbar ytterdør mellom hybeldel og hoveddel.
- Aquastop våtrom varmvarmbereder bod 1.etasje.
- Fliser i bod.
- Gulvvarme 1 og 2.etasje.

- Sentralstøvsuger
- Gulvlister i hvitpigmentert eik fra gulvextra.
- Runde design speil med led lys bad.
- Led spotter i tak carport.
- Skjult ledningssystem for tv i stue.
- Dimbare led spotter i tak stue, hybeldel, alle bad og entre.
- Inngjerdet hage.
- Plassbygd garderobe opp til himling i eikelaminat, hovedsoverom med integrert skrivebord/hjemmekontorplass.
- Oslo solskjerming AS: Plissegardiner på samtlige vinduer og dører i boligen, lystette plissegardiner på alle soverom og i hybeldel.

Tilvalg på hovedkjøkken fra kvik:

- Stor kjøkkenøy.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens: kaXemaskin, microbølgeovn og ovn med dampfunksjon. Frysenskap og kjøleskap. Samt oppvaskmaskin.
- Mørk eik skapdører på øy, og matt sorte skapdører.
- Kompositt tynn benkeplate i steinstruktur.
- Tapwell arm sort matt blandebatteri kjøkken.
- Sort komposi+ vask, AQUA Ultra Black planlimning
- Sorte pop up s1kkontakter i benkeplate.

Påkostninger

- Terrassegulv på stor balkong, trapper og terrasse i hagen er beiset i 2024.
- Blodbøk hekk i hage.
- Bygget blomsterbed i impregnert tre langs hage, lagt duk, jord og bark.
- Lagt duk og bark under trampolineområdet og under gjerde i hagen.

Parkering

Parkering i egen carport.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Eiendommen er en del av et sameie på tre seksjoner. Kjøpere må overta eierforhold i felles snøfreser Husqvarna St224 (kjøpt vinter 2024, kun brukt et par ganger vinteren 2024). Det må betales en engangssum til selger på 7000 kr. På vinteren er det ansvar for måking og grusing per uke, ukene gjennom vinteren er fordelt på tre sameiere.

Energi

Oppvarming

Boligen har gulvvarme i første og andre etasje, samt vedovn i stue i første etasje. Elektriske varmekabler i bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

Kommunale avgifter

Kr 20 252

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er estimert til kr 20.252,- for 2025, og er fordelt slik:

- Feie-og tilsynsgebyr 243,-
- Renovasjonsgebyr 5 133,-
- Vann-og avløpsgebyr 14 876,-

Eiendomsskatt

Kr 8 953

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er estimert til kr 8 953 for 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 4 010 106

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 12 157 294

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

154/450

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 342, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/342/2:

19.10.1928 - Dokumentnr: 920791 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1933 - Dokumentnr: 941898 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1933 - Dokumentnr: 941899 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1934 - Dokumentnr: 910218 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1937 - Dokumentnr: 6634 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1937 - Dokumentnr: 11525 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1962 - Dokumentnr: 15931 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2020 - Dokumentnr: 2407836 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2025 - Dokumentnr: 1290215 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

14.09.1928 - Dokumentnr: 900558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342

16.01.1963 - Dokumentnr: 609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:342
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:817

20.07.2021 - Dokumentnr: 894628 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 154/450

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig datert 12.04.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4220, datert 15.03.06.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen disponerer egen hybel i kjeller.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

338 850 (Omkostninger totalt)

354 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

357 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 838 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 854 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 857 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 338 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 40000,- for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/ overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 15045,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistår av

Kaisa Strøm

Eiendomsmeglerfullmektig

kaisa.strom@aktiv.no

Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

31.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Østerliveien 29 G, 1185 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 160, bnr. 342, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 22396-2104

Referansenummer: IK9869

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref: Kaisa Strøm Aktiv
Gamle Oslo/
Bjørsvika



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Medansvarlig

Tobias Tollefsjord

Uavhengig Takstingeniør

tobias@staverntaksering.no

454 28 014



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 holder god standard og fremstår nesten som ny med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Laminat og flis på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue/kjøkken med store vindusflater. Åpen kjøkkenløsning med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Tre balkongen, en delvis overbygd og en markterasse med pergola. Overbygd carport med plass til to biler på ca. 27 m². Samtlige bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

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.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Snøfangere er montert.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende bordkledning.

Lufting og musebånd i nedre del av kledning er konstanter via stikkprøve.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taksperrer med bordtak. Taket er isolert i skråhimling. Ingen tilkomst til kaldtloft.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. TG er vurdert ut i fra overnevnte opplysninger og det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget oppbygging/lufting, da det ikke er etablert inspeksjon. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredsstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Det er foretatt kontroll av vinduer i form av stikkprøver, og det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås, malte balkongdør i tre og ståldør inn til utvendig teknisk rom/bod.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Boligen er har i alt 3 balkonger og en markterasse. To av balkongene (ca. 9m² og 4m²) og markterrassen (ca. 23m²) er vendt mot nordvest, mens en balkong (ca. 4m²) er sørøst-vendt. Alle

balkongene har dekke av terrassebord med underliggende fall.

Det er registret noe grønske på terrsedekker.

Adkomst fra 1.etasje til markterasse via delvis innebygd trapp av tre, med håndløper på begge sider i stål. Høyde på håndløper er målt til ca. 79cm.

Det er registret noe grønske i trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

Alle overflater er i god stand, men mindre bruksmerker/normal brukslitasje må påregnes da boligen er i daglig bruk og nærmer seg 5 år gammel.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten.

Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Det er foretatt kontrollmål av gulv i to rom, i hver etasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk. Boligen har isolert utvendig stålpipeline og vedovn montert i stue/kjøkken (1.etg).

Gulvet har laminat (stue/kjøkken) og flis (bod). Veggene har plater med malt overflate. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent, noe som betegnes som tørt.

Boligen har tretrapp med rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører, med normal brukslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (u.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjnise med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon fra utbygger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende garderobe, så nære dusjsone som mulig (manglende tilkomst til dusjsone grunnet garderobe innredning). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt.

Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad/vaskerom (2.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar, dusjnise med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon fra utbygger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad (2.etg)

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnise med innfellbare glassdører. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall (gang). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av komposittmateriale. Kjøkkenøy med skap av eik. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp, og forsert avtrekk på kjøkken (avtrekk via boligens balanserte ventilasjonssystem). Kjøkkenet har innredning med glatte fronte og benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, opplyser eier i egenerklæringsskjema.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige er boligen utstyrt vannledninger er av plast (rør-i-rør). Alle tre rørskap er besiktiget. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap i bod (u.etg). Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er skjulte konstruksjoner. Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og bodrom med varmtvannsbereder. Ventilasjonsaggregat er plassert i utvendig bod/teknisk rom. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med fast el-tilkobling og avrenning til sluk med synlig fall. Lekkasjestopper er også montert. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Kursfortegnelse på skapdør. El-billader installert i carport. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler/varmefolie og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslukningsapparat. Utstyr er ikke testet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon Dreneringen er fra 2021. Stedvis synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast/grunnmurspapp og topplist mot nord. Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggeårets standard. Forstøtningsmur er av stablet naturstein. Ingen nevneverdige skjevheter ble observert på befaringsdagen. Det er etablert en forstøtningsmur/blomsterkasse i hage med mindre skjevheter. Tomten er flat og og stedvis skrånende, opparbeidet med nivåer av plen, belegningsstein og markterrasse. Belegningsstein rundt bygge har god drenerende egenskaper. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

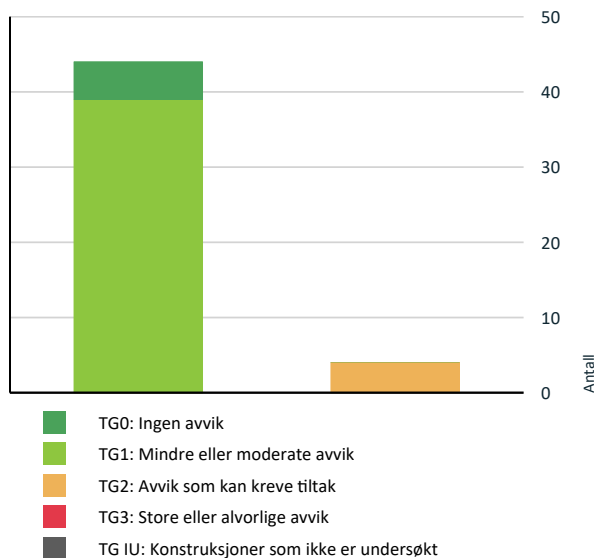
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom i underetasje er innredet til kjøkken (tiltenkt hybel), men er opprinnelig benevnt som soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig da hybelen ikke er separat (tilkomst via dør mellom boenhetene).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 1 år fra befæringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det opplyses om at verdivurdering er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befæringsdato.

Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medli Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne eller stedfortreder har vært til stede ved befæringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnende taks

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 18mm skjevhet i stue/kjøkken (1.etg) over hele rommet, og 10mm over hele rommet på lite soverom (2.etg) med utgang til balkong. Underetasje har mindre skjevheter under 10mm.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert misfarging i himling rundt til-luftskanal på stue/kjøkken, i både u.etg og 1.etasje.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Fallforhold på 1:50 over 3 meter er ikke opprettholdt rundt deler av bygningen (området med gangsti/belegningsstein).



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Vindu i våtsone er ikke overflatebeskyttet med våtromsmaling eller lignende produkt.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2021

Standard

Tomannsboligen holder en god standard.

Vedlikehold

Tomannsboligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Snøfangere er montert.
Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende bordkledning.
Lufting og musebånd i nedre del av kledning er konstanter via stikkprøve.
Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taksperrer med bordtak. Taket er isolert i skråhimling. Ingen tilkomst til kaldtloft.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. TG er vurdert ut i fra overnevnte opplysninger og det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget oppbygging/lufting, da det ikke er etablert inspeksjon. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredsstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Det er foretatt kontroll av vinduer i form av stikkprøver, og det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås, malte balkongdør i tre og ståldør inn til utvendig teknisk rom/bod.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen er har i alt 3 balkonger og en markterasse. To av balkongene (ca. 9m2 og 4m2) og markterrassen (ca. 23m2) er vendt mot nordvest, mens en balkong (ca. 4m2) er sørøst-vendt. Alle balkongene har dekke av terrassebord med underliggende fall. Det er registret noe grønske på terrsedekker.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Adkomst fra 1. etasje til markterrasse via delvis innebygd trapp av tre, med håndløper på begge sider i stål. Høyde på håndløper er målt til ca. 79cm. Det er registrert noe grønske i trapp.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater. Alle overflater er i god stand, men mindre bruksmerker/normal bruksslitasje må påregnes da boligen er i daglig bruk og nærmer seg 5 år gammel.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark. Det er foretatt kontrollmål av gulv i to rom, i hver etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 18mm skjevhet i stue/kjøkken (1.etg) over hele rommet, og 10mm over hele rommet på lite soverom (2.etg) med utgang til balkong. Underetasje har mindre skjevheter under 10mm.

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.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet er hovedsakelig estetisk, men kan også i ytterste konsekvens påvirke brukervennlighet og komfort. Det bemerkes at nye boliger vil "sette seg" noe over tid og at mindre skjevheter er unngåelig.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert utvendig stålpipes og vedovn montert i stue/kjøkken (1.etg).



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

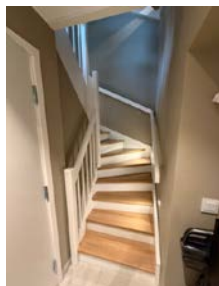
Gulvet har laminat (stue/kjøkken) og flis (bod). Veggene har plater med malt overflate. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent, noe som betegnes som tørt.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, med normal bruksslitasje.



VÅTROM

U.ETG > BAD

Generell

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjinisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon fra utbygger.



U.ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U.ETG > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

U.ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett, og smøremembran (2-komponent) med dokumentert utførelse i form av FDV-dokumentasjon fra utbygger.



U.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnise med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Synlig dreksåpning under vegghengt toalett.

Sanitærutstyr fremstår i god stand og med normal bruksslitasje.

U.ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med til-luft under dør.

U.ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende garderobe, så nære dusjsone som mulig (manglende tilkomst til dusjsone grunnet garderobe innredning). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon fra utbygger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtzone er ikke overflatebeskyttet med våtromsmaling eller lignende produkt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer (vindu av tre) i våtsonen bør fuktbeskyttes med egnet produkt for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelser over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 1:100 i dusjnisje og noe under 1:100 over hele badet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med synlig slukmansjett, og smøremembran (2-komponent) med dokumentert utførelse i form av FDV-dokumentasjon fra utbygger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Synlig drepsåpning under vegghengt toalett. Sanitærutstyr fremstår i god stand og med normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med til-luft under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom med flislagt gulv og vegger. Malt overflate i himling med downlights. Utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til nesten 1:50 i dusjsone og godt over 1:100 over hele rommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med synlig slukmansjett, og smøremembran (2-komponent) med dokumentert utførelse i form av FDV-dokumentasjon fra utbygger.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Synlig drengåpning under veggghengt toalett. Sanitærutstyr fremstår i god stand og med normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med til-luft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall (gang). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vektprosent som betegnes som tørt. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

U.ETG > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronte og benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje.



U.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, opplyser eier i egenerklæringsskjema.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av komposittmateriale. Kjøkkenøy med skap av eik. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Det er foretatt fuktsøk i utsatte områder uten at det ble påvist unormale fuktnivåer. Kjøkkenet fremstår i god stand og med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp, og forsert avtrekk på kjøkken (avtrekk via boligens balanserte ventilasjonssystem).

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige er boligen utstyrt vannledninger er av plast (rør-i-rør). Alle tre rørskap er besiktiget. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap i bod (u.etg).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Stammer og innstøpte rør er ikke besiktiget da dette er skjulte konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og bodrom med varmtvannsbereder. Ventilasjonsaggregat er plassert i utvendig bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging i himling rundt til-luftskanal på stue/kjøkken, i både u.etg og 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater bør rengjøres grundig for å fjerne misfarging, og årsaken til sverting bør identifiseres og utbedres for å hindre gjentakelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til vedvarende misfarging, dårlig inneklima og mulig skade på overflater. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, og utbedringer må påregnes om påvist forhold vedvarer etter vask.

Eier opplyser i ettertid at de aktuelle områdene er vasket og at merkende er foreløpig borte, samt at eier har fulgt serviceintervaller på anlegget og filter har blitt byttet regelmessig. Eier påpeker dog at det kan virke som bytte av filter bør gjøres oftere enn anbefalt intervall på grunn av boligen beliggenhet med tanke på luftforurensning.

Eier har framlagt servicereport på ventilasjonanlegget, datert 04.13.2023, uten anmerkninger men med mindre utbedringer.

På generelt grunnlag anbefales det å bytte filter 1-2 ganger i året, avhengig av beliggenhet og luftforurensning i området. Service bør tas hvert 2-5. år og kanaler bør sjekkes/rengjøres hvert 6. år.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med fast el-tilkobling og avrenning til sluk med synlig fall. Lekkasjestopper er også montert.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Kursfortegnelse på skapdør. El-billader installert i carport. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler/varmefolie og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Boligen er fra 2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er framvist samsvarserklæring for nybygg, datert 30.09.2021

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring for nybygg er framvist.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannalarm og brannslukningsapparat.
Utstyr er ikke testet.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

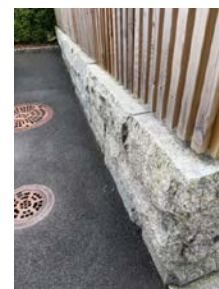
Dreneringen er fra 2021. Stedvis synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast/grunnmurspapp og topplatt mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggeårets standard.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av stablet naturstein. Ingen nevneverdige skjevheter ble observert på befaringsdagen. Det er etablert en forstøtningsmur/blomsterkasse i hage med mindre skjevheter.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og og stedvis skrånende, opparbeidet med nivåer av plen, belegningsstein og markterasse. Belegningsstein rundt bygge har god drenerende egenskaper.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold på 1:50 over 3 meter er ikke opprettholdt rundt deler av bygningen (området med gangsti/belegningsstein).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forholdet bør holdes under oppsyn og det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget, bort fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot bygget hvis forholdet utvikler seg i negativ retning.

Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Det bemerkes dog at belegningsstein rundt deler av bygget har gode drenerende egenskaper og konstruksjonen i sin helhet har minimal mulighet for fuktopptak grunnet utforming (støpt plate på mark, men stedvis noe under terreng mot nord).

Eier opplyser at det ikke har kumulert vanddammer i på eiendommen i demmes eie og at de drenerende egenskapene har vært gode.

Tg 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

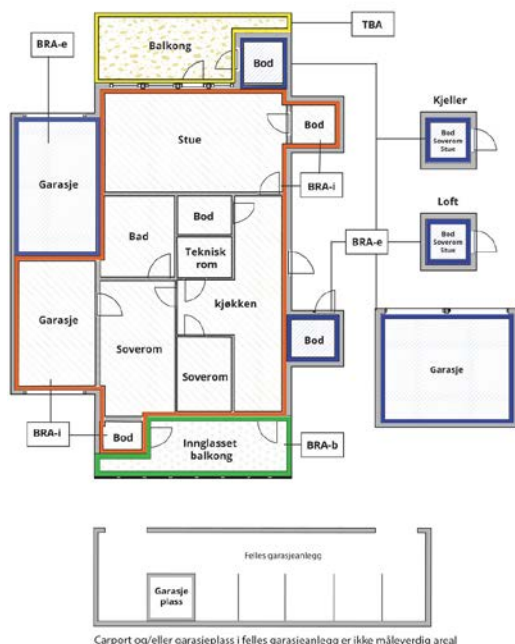
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg	30	1		31	23
1. etasje	62			62	9
2. etasje	65			65	8
SUM	157	1			40
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg	Hall, stue/kjøkken, bad, bod, bod 2	Teknisk rom	
1. etasje	Stue/kjøkken		
2. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Utvendig bod/teknisk rom er medtatt i BRA-e.

Boligen har også en overbygd carport på ca. 27 m² med el-billader. I henhold til målereglene er ikke arealet måleverdig, da det ikke kan betegnes som et rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i underetasje er innredet til kjøkken (tiltenkt hybel), men er opprinnelig benevnt som soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig da hybelen ikke er separat (tilkomst via dør mellom boenhetene).

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde er målt til 2,40m i entre (u.etg), 2,39m (stue/kjøkken, 1.etg) og 2,66m (gang, 2.etg).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	151	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør
	Frøydis Helga Alstad-Fønnebø	Kunde
	Martin Leira Sjurgard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	342		2	226.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østerliveien 29 G

Hjemmelshaver

Alstad-Fønnebø Frøydis Helga, Sjurgard Martin
Leira

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt og rolig villastrøk på Karlsrud i bydel Nordstrand og Karlsrud skolekrets. Det er barnehager og skoler på alle trinn i nærområdet. Lambertseterbanen har holdeplass på Karlsrud og det går buss i området (nr. 74). Det er også dagligvareforretninger i nærområdet og forretningssenter med gode servicetilbud på Lambertseter innen gangavstand.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta E6 og Operatunnelen/Svartdalstunnelen til Sandstuveien i Nordstrand. Ta avkjøringen 31 fra E6. Fortsett på Sandstuveien. Ta Håvalds vei, Kåres vei og Gisles vei til Østerliveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK9869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250350	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Leira Sjurgard	Frøydis Helga Alstad-Fønnebo
Gateadresse	
Østerliveien 29G	
Poststed	Postnr
OSLO	1185
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP forsikring
Polise/avtalnr.	35255052

Document reference: 1002250350

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtrom/bod med sluk 1.etasje: Liten lekkasje fra varmtvannsbereider. Rørlegger utbedret feil og satte inn Aquastopp med sensor. Dusjsone 5x5 fliser største bad 3.etasje: Flislegger skiftet noen fliser for forbedring av fall i regi av utbygger.
Arbeid utført av	Utbygger/Lørenskog rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble installert trådløs bryter for gulvvarme og lys i hybeldel. Samt stikkontakt på kjøkken. Det var i regi av utbygger.
Arbeid utført av	Ak1 Elektro As

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I carport er det installert elbil lader.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybdedel i 1.etasje med intern forbindelse/dør til hoveddel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke krav om godkjenning eller søknad til kommunen, da det ikke er en separat boenhet. Vi fikk montert hybelkjøkken med avtrekksventilasjon som tilvalg fra utbygger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250350

Tilleggs kommentar

Boligen er nybygg fra 2021. Boligen ble kjøpt i februar 2021. Innflytting i boligen i september 2021. Det er 5 års reklamasjonsrett fra utbygger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250350

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Leira Sjurgard	23383c4d56c5763d6643c 03b43ae23786f5c2915	22.10.2025 21:25:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frøydís Alstad Fønnebø	0be00442c0bccb1264bf1 5a468a663edae4b9e50	22.10.2025 21:17:31 UTC	Signer authenticated by One time code

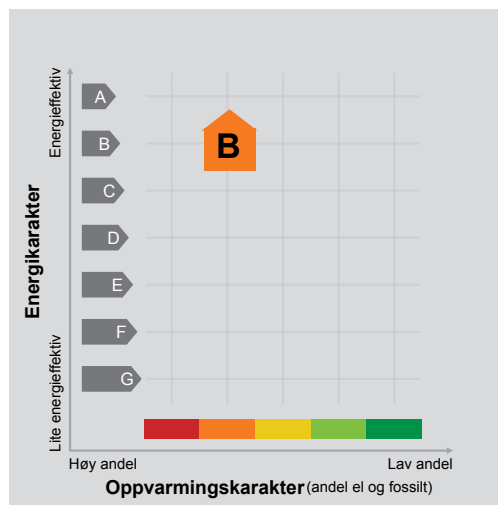
Document reference: 1002250350

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

ENERGIATTEST



Adresse	Østerliveien 29G
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	342
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185105
Dato	29.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Østerliveien 29G - Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	7 min 0.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	8 min 0.7 km
Holtet Linje 13, 19	4 min 1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.1 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	19 min 1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

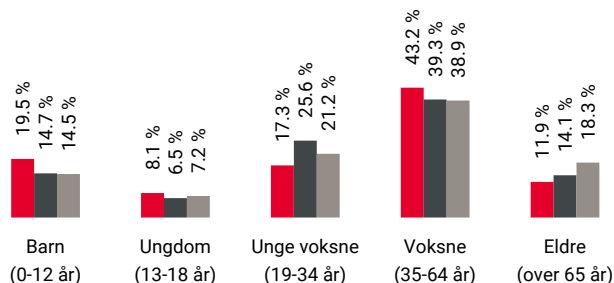
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Nylænde barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Knausen barnehage (1-5 år) 119 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	8 min 0.7 km
Kiwi Karlsrud	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Abildsøparken balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Abildsø	12 min	🚶
Fotball	1.1 km	
🏊 SATS Karlsrud	8 min	🚶
🏊 Mudo Nordstrand	8 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
14% rekkehus
12% blokk
31% annet

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lambertseter Senter

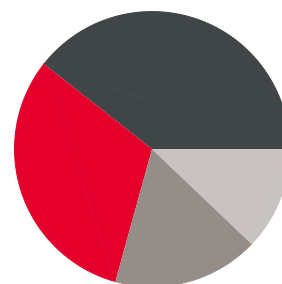
15 min 🚶



Apotek 1 Karlsrud

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



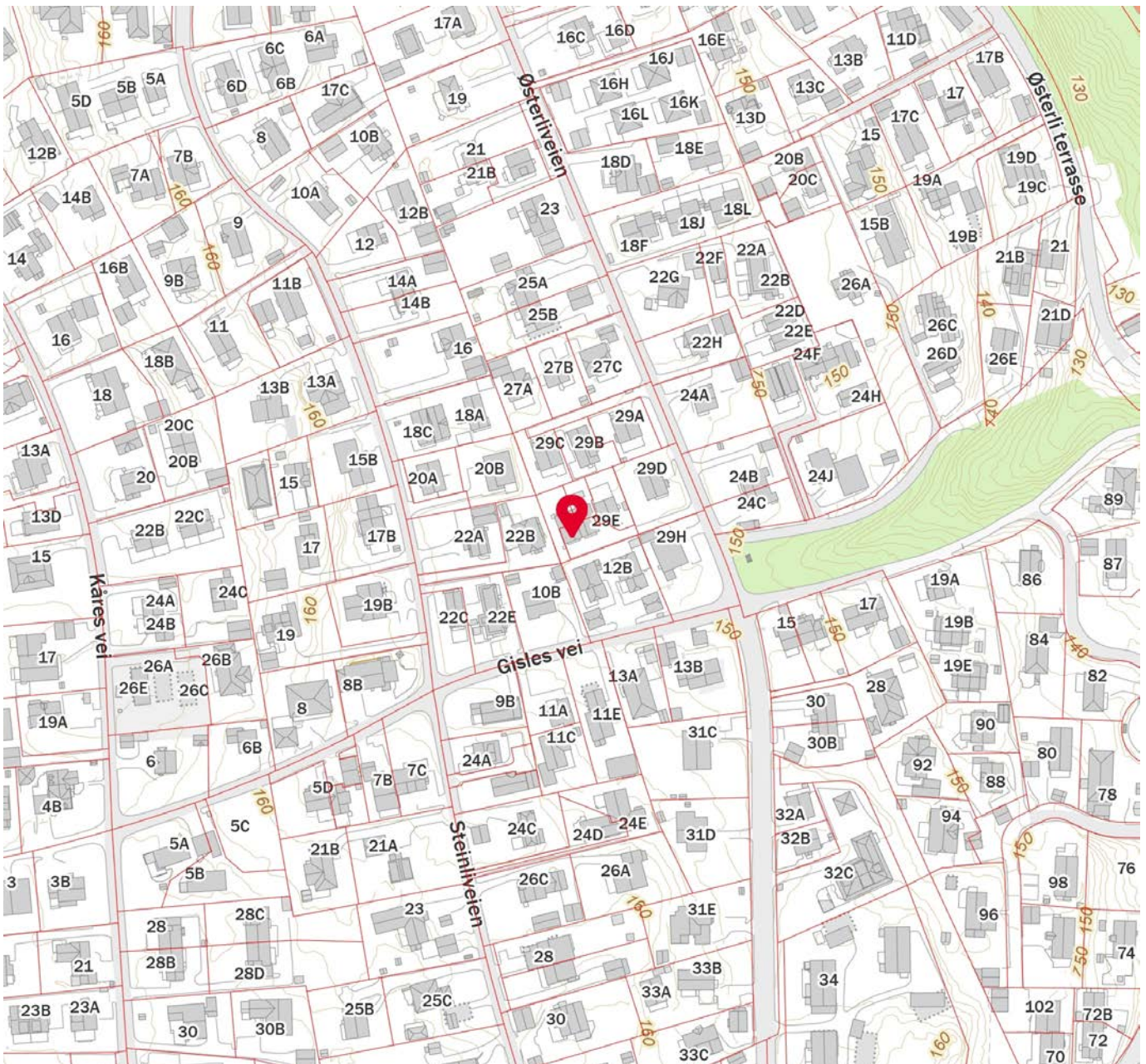
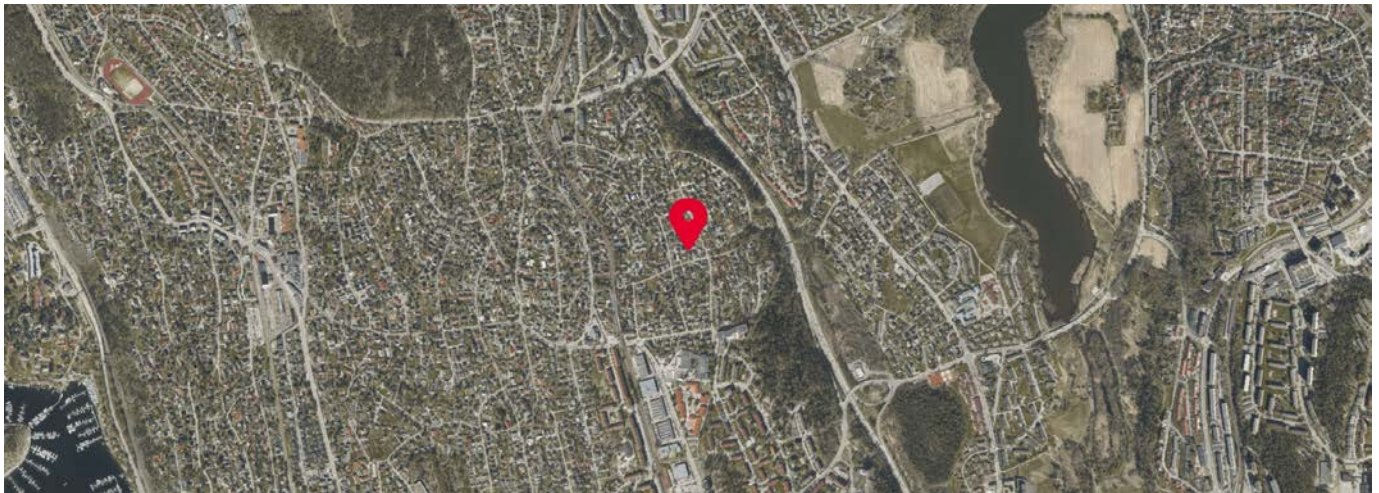
0%

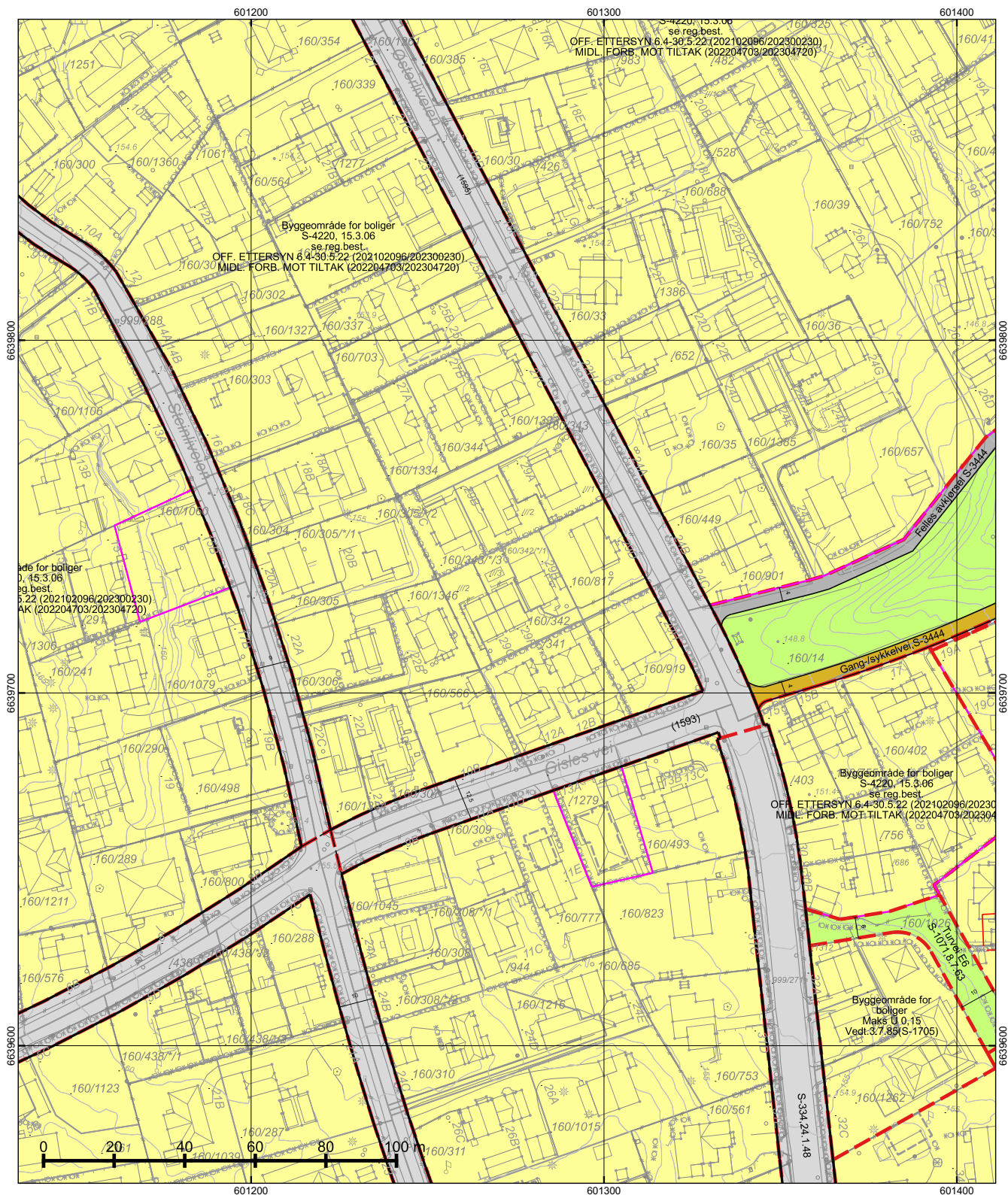
47%

Karlsrud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

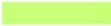
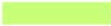
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

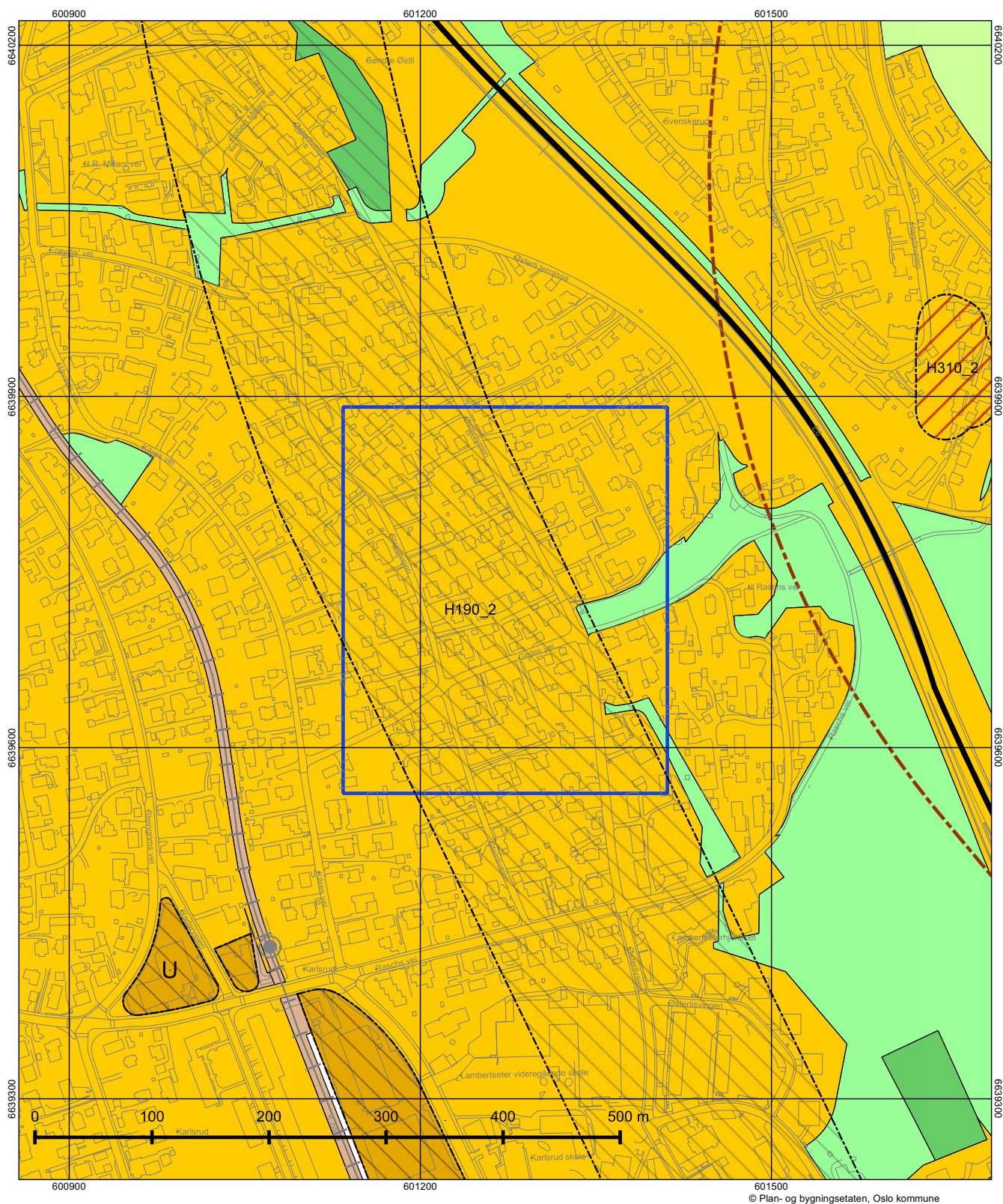
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148834/ 86521368	Deres ref.:
Adresse: Østerlieveien 29	Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/342	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 22.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148834/86521368

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.



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østerliveien 29G
1185 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre