OLE MOES VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Ferdigattest og byggetegninger
Ferdigattest 26/5-25
Servitutter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Ole Moes vei 26, 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 682

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 02.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4051 **Referansenummer:** DF2139

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1968. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
1999: Skiftet 1 stk vindu i inngangsparti og 1 stk vindu i spisestue
2000: Montert solmarkise ved terrasse og innevendige persienner spisestue
2000: Skiftet inntaksboks hovedsikringer (utført av Nordstrand Elektro)
2000: Bygget utebod
2001: Pusset opp bad/wc (utført i regi av av AS Linnes Rørleggerfirma, PS Membran, Storo Elektro AS m.fl)
2001: Pusset opp u.etg
2002: Skiftet 2 stk vinduer i spisestue og det store stuevinduet
2002: Lagt fliser m/varmekabler i gang og varmekabler i soverom i u.etg
2003: Oppgradert el-anlegg, sikringsskap, jordfeilbryter, automatsikringer m.m
2003: Reparasjon hovedvannledning (forsikringssak)
2006: Pusset opp kjøkken og satt inn HTH kjøkkeninnredning
2006: Satt inn peis i kjøkken
2006: Montert downlights i kjøkken og diverse spot lysskinner
2008: Opparbeidet ute med belegningstein, kantstein, portstolper og plen
2008: Lagt fliser m/varmekabler yttergang
2009: Skiftet ut innerdører i u.etg.
2009: Nytt gjerde ved garasje
2009: Montert belysning og downlights ved inngangspartiet og garasje
2010: Radonmåling (utført av RadonLab, kjellerstue 55,67 bq/m³ og stue 37,80 bq/m³)
2011: Modernisert vaskerom med fliser m/varmekabler, ny innredning og div rørleggerarbeid
2011: Lagt fliser i gang utenfor vaskerom
2011: Skiftet 2 stk vinduer i peisestue, 1 stk soveromsvindu og terrassedør
2011: Montert downlights spisestue
2014: Skiftet tak. Tekking av betongstein på hus, garasje og utebod (utført av Sats Bygg AS)
2014: Skiftet takrenner og pipebeslag (utført av Sats Bygg AS)
2015: Fjernet oljefyr, etablert bergvarme og installert varmepumpe (utført av Elektropluss (senere EnergiCo) som var hovedansvarlig for installeringen)
2015: Montert ekstra snøfangere syd side
2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Infratek, saksnr. 1161245)
2016: Skiftet platetopp
2015-16: Ny terrasse, terrasseplatting (Møre Royal) og glassrekkverk
2017: Skiftet hovedytterdør
2019: Skiftet 2 stk kjøkkenvinduer
2019: Skiftet ut innerdører i 1.etg
2019: Pusset opp gang og kjellergang
2022: Skiftet 2 stk vinduer i kjellerstue og soverom i u.etg
2022: Installert elbil lader i garasje (utført av OneCo)
2023: Skiftet blandebatteri kjøkken
2024: Montert nye speil bad/wc
2025: Skiftet 3 stk vinduer i vindfang/gang

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel/bordtak fra byggeår. Taket er tekket med sort betongtakstein fra 2014. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn til pipe. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Vinduer 1.etg: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985 (bad/wc og sidefelt v/ytterdør), 1989 (soverom), 1990 (soverom), 1999 (spisestue), 2002 (stue), 2010 (hovedsoverom og stue) og ca. 2019 (kjøkkenvinduer). Vinduer u.etg: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2021 (soverom og kjellerstue. Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår i fyrrom og vaskerom. Sort profilert hovedytterdør med glassfelt fra 2017. Malt terrassedør med 2-lags glass datert 2010. Malt ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår til u.etg. Vestvendt terrasse på ca. 45 m². Delvis takoverbygget utenfor spisestue. Støpte fundamenter. Terrassebord av typen Møre Royal. Rekkverk i stål med glassplater. Det er montert solmarkiser og utelampe. Sydvendt terrasseplatting utenfor kjøkkenvinduer. Terrassebord av typen Møre Royal. Betongtrapp belagt med skiferfliser til hovedinngang. Rekkverk i smijern/stål. Original betongtrapp til u.etg (to trinn).

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Det er krypkjeller under deler av 1.etg med adkomst via luke i vaskerom. Krypkjelleren har hovedsakelig fjellgrunn og enkelte partier gangbart jordgulv/grunn. Det er lufting via ventiler i grunnmuren.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonsåle i deler av u.etg. Betongdekke over u.etg og krypkjeller. Gulv 1.etg: Laminatgulv i vindfang. Heltregulv i gang, stuer og spisestue. Eikeparkett i mellomgang, alle soverom, walk-in-closet og kjøkken. Gulv u.etg: Eikeparkett i trapperom, gang og soverom. Laminatgulv i kjellerstue. Flislagt gulv i yttergang, gang med sotluker/stoppekran, vaskerom, bad og toalettrom. Malt betonggulv i boder og fyrrom. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og tapet. Vegger u.etg: Hovedsakelig tapet/glassfiberstrie, malt trepanel, malte plater og malt mur. Himlinger 1.etg: Malte plater i alle rom. Himlinger u.etg: Malt tapet/glassfiberstrie og malt puss/betong. Toløps mursteinspipe fra byggeår. Det ene pipeløpet er oppgradert med innvendig keramisk rør i senere tid. Sotluker er lokalisert i kjellergang. Innvendig pipe er pusset/malt og kledd med teglstein/teglfliser. Varmebestandige plater på gulv foran begge ildsteder. Innvendig trettrapp med repos. Malte trappevanger og malt rekkverk med dreide ballustere. Trappetrinn med trappefornyer i eik e.l. Hvite profilerte og hvite 1-speils innerdører i tre fra 2009-2019. Innerdør med glassfelt til stue samt kjellergang og gang i u.etg. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med fronter i kirsebær e.l og frostet glass samt belysning i mellomggang. Walk-in-closet med med front og skyvedører i kirsebær e.l og frostet glass. Garderobesystem med hylle, trådkurver og oppheng. Skyvedørsgarderobe med sorte glassfronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med grå glatte fronter i kjellergang. Frittstående garderobeskap med laminerte fronter i soverom i u.etg.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

1.etg: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc ble pusset opp i 2001. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. 2 stk servantinnredning med profilerte fronter i tre, heldekkende servant og ettgreps servantarmatur. 2 stk runde speil med bakbelysning. Innmurt og flislagt badekar med dusjbatteri/tappekran og håndusj. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og håndusj.

U.etg/bad: Badet ble modernisert med fliser, varmekabler og ny innredning i 2011 (sluket ble ikke byttet). Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Servantinnredning med laminaert fronter i imitert tre, benkeplate i kompositt, underlimt vask, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og håndusj.

U.etg/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet ble modernisert med fliser, varmekabler og ny innredning i 2011 (sluket ble ikke byttet). Vaskerom med flislagt gulv og varmekabler, malte murvegger og himling med malt puss/betong. Høyskap og benkeskap med grå glatte fronter, laminerte benkeplater, nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite glatte fronter og laminerte fronter i lys eik e.l. Kjøkkenøy mot spisestue med vitrineskap. Benkeplater i laminat og heltre. Underlimt oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Monogram vinskap, AEG oppvaskmaskin, Witt induksjonstopp, Siemens kjøleskap, samt AEG stekeovn og mikrobølgeovn. Takmontert Faber kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger og himling med malt glassfiberstrtie. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, fliser, speil og belysning. Oppvarming med radiator. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet bergvarme. Nibe varmeveksler/varmepumpe er lokalisert i fyrrom. Vannbåren varme med radiatorer fra byggeår. 200 L Høiax varmtvannsbereder fra 2014 plassert i fyrrom. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Rør-i-rør system til bad/wc i 1.etg. Hovedstoppekran og waterguard (lekkasjevarsler) er lokalisert i u.etg. Utekran ved nordsiden av huset. Avløpsrør i plast av varierende årgang. Hovedstrekk i plast og soil-/støpejern fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i u.etg. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger, spalteventiler i enkelte vinduer og lufteluker ved siden av enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i vindfang og på bad/wc i 1.etg, samt bad, vaskerom, yttergang, kjellergang og soverom i u.etg. Downlights i kjøkken, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, samt på bad i u.etg. Telenor og Telia tv- og internett tilknytning. Det er montert boligalarm tilknyttet Sector Alarm. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el anlegg. Hovedinntak (sikring) er lokalisert på loftet. Sikringsskapet er lokalisert i kjellergang: 56 A overbelastningsvern, digital strømmåler (2018), jordfeilbryter, overspenningsvern og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Egen sikringsboks bak varmtvannsbereder i fyrrom. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser og fjellgrunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår. Deler av grunnmuren står på fjell. Støpt betongsåle i deler av kjelleren. Grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset/malt utvendig. Eiendommen har skrånende terreng. Forholdsvis flatt terreng/hageareal ved baksiden av huset. Det er bygget terrasse ved framsiden av huset (vest side) som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Siste godkjente byggetegning er datert 03.05.1967. Ferdigattest datert 13.08.1968.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "barn og barn" (to soverom) er gjort om til ett større soverom.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "disponibelt og hobbyrom" er i dag soverom og kjellerstue. Det foreligger tillatelse til tiltak fra Plan- og bygningsetaten datert 25.03.2025. Tiltaket omfatter bruksendring av tilleggsdel til hoveddel. Arealet som skal bruksendres er disponibelt rom til soverom. Anmodning om ferdigattest er sent PBL 23.mai 2025

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger av garasjen fra 1968.

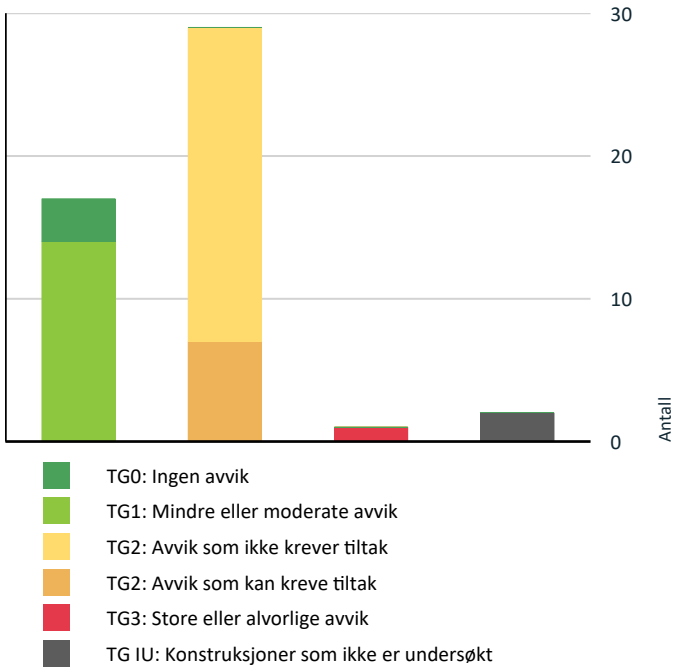
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjent byggetegning/plantegning er ikke mottatt.

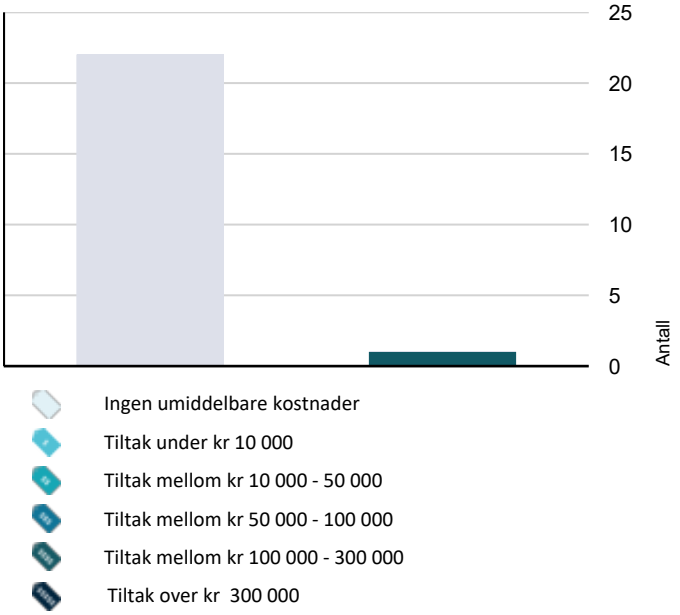
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører - Ytterdør u.etg** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort betongtakstein. Det ble skiftet tak i 2014. Arbeidet ble utført av Sats Bygg AS. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis antydning til mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales på sikt rengjøring og impregnering som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takstein fra 2014



Takstein fra 2014



Takstein fra 2014

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn til pipe. Det ble skiftet takrenner, nedløpsrør, beslag og pipebeslag i 2014. Arbeidet ble utført av Sats Bygg AS. Det ble montert ekstra snøfangere syd side i 2015. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Isolering antas utført iht. datidens forskriftskrav. Det ble ikke opplyst om etterisolering av yttervegger i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, primært syd- og vest side. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel/bordtak fra byggeår. Det er lagt tregulv på deler av loftet. Loftet er isolert med mineralull og glassvatt i sydde isolasjonsmatter. Takkonstruksjon er luftet med spalter ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis misfarget undertak, primært ved pipeutveksling og innkassing for ventilasjonsrør. Misfarget undertak ved pipeutveksling er fra før taket ble skiftet i 2014 (eldre merker). Det var lekkasje/vanninntrekking i mursteinspipen før det ble skiftet tak og pipebeslag. Misfarging ved innkassing ventilasjonsrør er trolig grunnet varmelekkasje fra underliggende bad. Stedvis klemt isolasjon ved takraft som reduserer luftgjennomstrømning. Eldre type isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarging undertak ved pipeutveksling



Misfarging/rim i undertak ved innkledd ventilasjonsrør

TG 2 Vinduer

Vinduer 1.etg: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1985 (bad/wc og sidefelt v/ytterdør), 1989 (soverom), 1990 (soverom), 1999 (spisestue), 2002 (stue), 2010 (hovedsoverom og stue) og ca. 2019 (kjøkkenvinduer). Vinduer u.etg: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2021 (soverom og kjellerstue. Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår i fyrrom og vaskerom.

Vedlikehold: 1999: Skiftet 1 stk vindu i inngangsparti og 1 stk vindu i spisestue. 2002: Skiftet 2 stk vinduer i spisestue og det store stuevinduet. 2011: Skiftet 2 stk vinduer i peisestue, 1 stk soveromsvindu og terrassedør. 2019: Skiftet 2 stk kjøkkenvinduer. 2022: Skiftet 2 stk vinduer i kjellerstue og soverom i u.etg. 2025: Skiftet 3 stk vinduer i vindfang/gang.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1985-2002. Vinduer i fyrrom og vaskerom har oppnådd forventet brukstid. Stedvis synlig slitasje utvendig grunnet alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved på enkelte vinduer. Ett kjellervindu har sprekk i utvendig vannbrett i skifer. Det må forventes høyere varmetap fra vinduer fra byggeår og fra 1985-2002, sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Sort profilert hovedytterdør med glassfelt fra 2017. Malt terrassedør med 2-lags glass datert 2010. Malte karmer og listverk. Merknad: Det bør monteres

Tilstandsrapport

beslag under terskel på ytterdør utvendig. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Ytterdør u.etg

Malt ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår til u.etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren bærer preg av alder og har oppnådd forventet brukstid. Synlig slitasje samt glippe mellom dølrblad og dørkarm. Det må forventes høyere varmetap fra døren sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt utdkiftning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 45 m². Delvis takoverbygget utenfor spisestue. Støpte fundamenter. Terrassebord av typen Møre Royal. Rekkverk i stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,80 m. Det er montert solmarkiser og utelampe. Sydvendt terrasseplatting utenfor kjøkkenvinduer. Ukjent type underlag. Terrassebord av typen Møre Royal. Ny terrasse, terrasseplatting (Møre Royal) og glassrekkverk i 2015-16.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp belagt med skiferfliser til hovedinngang. Rekkverk i smijern/stål. Original betongtrapp til u.etg (to trinn).

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang: Betongtrappen har stedvis misfarging og mindre riss/sprekker. Flissjiktet har stedvis løse/oppsprukne flisfuger. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 m. Det er kun rekkverk på en side av trappen. Trapp til u.etg: Betongtrappen bærer preg av alder og er slitt. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Solmarkiser over det store stuevinduet og terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Laminatgulv i vindfang. Heltregulv i gang, stuer og spisestue. Eikeparkett i mellomgang, alle soverom, walk-in-closet og kjøkken. Gulv u.etg: Eikeparkett i trapperom, gang og soverom. Laminatgulv i kjellerstue. Flislagt gulv i yttergang, gang med sotluker/stoppekran, vaskerom, bad og toalettrom

Tilstandsrapport

Malt betonggulv i boder og fyrrom.

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malte plater og tapet. Vegger u.etg: Hovedsakelig tapet/glassfiberstrie, malte plater, malt trepanel og malt mur.

Himlinger 1.etg: Malte plater i alle rom. Himlinger u.etg: Malt tapet/glassfiberstrie og malt puss/betong.

Vedlikehold: 2001: Pusset opp u.etg. 2002: Lagt fliser m/varmekabler i kjellergang. 2006: Pusset opp kjøkkenet. 2008: Lagt fliser m/varmekabler i yttergang. 2011: Lagt fliser i gang utenfor vaskerom. 2019: Pusset opp gang og kjellergang. 2019: Montert nye gipsplater i yttergang, gang og kjellergang trapp. Ellers normalt overflatevedlikehold etter behov.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv har stedvis overflateriper, glipper mellom parkettbord og bruksmerker i flere rom. Tregulv i gang i 1.etg bærer preg av slitasje. Påvist bom i gulvfliser i yttergang og gang i u.etg. Stedvis bruksmerker på veggflater i enkelte rom. Synlig overflateriss i himling i hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonsåle i deler av kjelleren. Betongdekke over u.etg og krypkjeller.

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

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 20 mm i stue og spisestue, og ca. 9 mm i hovedsoverom. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. Stedvis mindre skjevheter i begge etasjer. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det ble utført radonmåling i 2010. Det foreligger rapport fra RadonLab. Kjellerstue ca. 55,67 bq/m³ og stue ca. 37,80 bq/m³.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Toløps mursteinspipe fra byggeår. Det ene pipeløpet er oppgradert med innvendig keramisk rør i senere tid. Sotluker er lokalisert i kjellergang. Heldekkende pipebeslag over tak (2014). Innvendig pipe er pusset/malt og kledd med teglstein/teglfliser. Varmebestandige plater på gulv foran begge ildsteder. Ildsteder/peiser ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er utført regelmessig tilsyn uten avvik iflg. eier. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist sprekk/riss i hette og mur over peis i kjøkken. Sot-/rennemerker under sotluke på det ene pipeløpet i u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å sette inn rentbrennende peisovner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking i soverom i u.etg. Rommet har utlektet vegg med trepanel. Det ble oppdaget delvis treverk og delvis mur/siporeks i bakkant av trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Resten av kjelleren har konstruksjoner av mur/betong hvor det ikke er mulig å foreta hulltaking. Utover dette har boligen krypkjeller under deler av 1.etg, som er beskrevet under eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) i kjellerboder og fyrrom ble det påvist forhøyede fuktverdier på betonggulvet. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflatesøk gulv i kjellerbod - fuktindikasjon



Overflatesøk gulv i kjellerbod - fuktindikasjon


Hulltaking i soverom - ingen fuktindikasjon

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Det er krypkjeller under deler av 1.etg med adkomst via luke i vaskerom. Krypkjelleren har hovedsakelig fjellgrunn og enkelte partier gangbart jordgulv/grunn. Det er lufting via ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist andre avvik:

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig fuktgjennomgang på grunnmur og fuktinnsig i krypkjeller, hovedsakelig nord-/vest side. Påvist en del edderkopp kokonger oppunder betongdekke mot 1.etg. Det gjøres oppmerksom på at undertegnende ikke krøp inn i krypkjeller med fjellgrunn syd-/vest side, grunnet lav takhøyde. Det tas forbehold om skjulte forhold i de områdene som ikke ble besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen bør utbedres, men grunnet fjellgrunn så er dette vanskelig å få til. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov. På generelt grunnlag er grovkjeller/krypkjeller og andre typer ventilerte rom å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Det tas forbehold om evt. skjulte forhold og fukt. Generelt bør disse områdene jevnlig overvåkes/kontrolleres for fukt, kondensskader o.l.



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trettrapp med repos. Malte trappevanger og malt rekkverk med dreide ballustere. Trappetrinn med trappefornyer i eik e.l.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,86 m. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 0,90 m, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte og hvite 1-speils innerdører i tre av varierende årgang. Innerdør med glassfelt til stue samt kjellergang og gang i u.etg. Malte karmer og dørgerikter. Dører i u.etg ble byttet i 2009. Nye dører i 1.etg i 2019. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med fronter i kirsebær e.l og frostet glass samt belysning i mellomggang. Walk-in-closet med med front og skyvedører i kirsebær e.l og frostet glass. Garderobesystem med hylle, trådkurver og oppheng. Skyvedørsgarderobe med sorte glassfronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med grå glatte fronter i kjellergang. Frittstående garderobeskap med laminerte fronter i soverom i u.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Tilstandsrapport

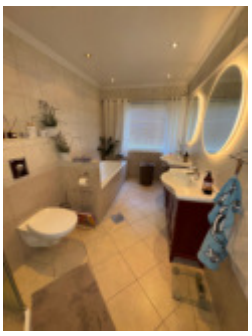
VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc ble pusset opp i 2001. Våtromsarbeidet ble utført av Linnes Rørleggerfirma, PS Membran, Storo Elektro AS m.fl. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Bad/wc fra 2001 i 1.etg

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Påvist at flisfuger har riss/sprekker i dusjsone. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

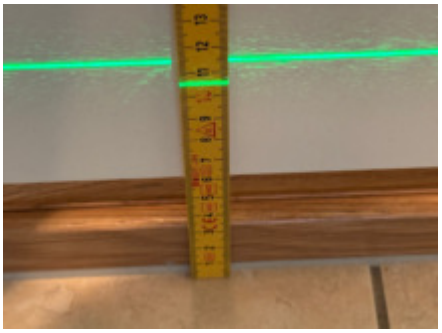
Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist foran badekar. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Påvist at flisfuger har riss/sprekker i dusjsone. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

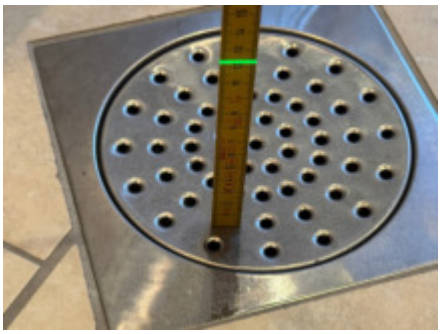
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 122 mm topp slukrist foran badekar

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i last med klemring foran badekar. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk foran badekar

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. 2 stk servantinnredning med profilerte fronter i tre, heldekkende servant og ettgreps servantarmatur. 2 stk runde speil med bakbelysning. Innmurt og flislagt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedør i glass, dusjbatteri og hånddusj. Det ble montert nye speil i 2024.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Badekaret har ingen inspeksjonsluke/lufterist, kun åpning/spalte i flisfuge.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Etablere tilkomst.

Innebygget sisterne: Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Badekar: Montere inspeksjonsluker med lufteventil. Inspeksjonslukene vil da fungere som ventilasjon, ved at fuktig luft slipper ut fra under badekaret. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i i treverk, isolert bindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

U.etg/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet ble modernisert med fliser, varmekabler og ny innredning i 2011. Flislagt gulv og varmekabler, malte murvegger og himling med malt puss/betong. Høyskap og benkeskap med grå glatte fronter, laminerte benkeplater, nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Naturlig avtrekk og originale kjellervinduer fra byggeår. Vannrør i kobber og forniklet kobber. Avløpsrør i plast. Sluk i støpejern. Luke til krypkjeller. Stang/oppheng for klesvask o.l.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Ukjent type tettesjikt/membran, om det er noen. Naturlig avtrekk. Synlig riss i grunnmur under vinduet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom



Sluk i støpejern fra byggeår

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

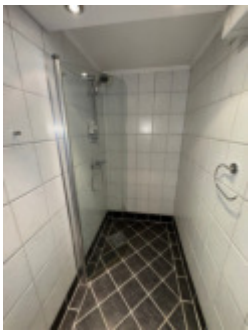
UNDERETASJE > BAD

Generell

U.etg/bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet ble modernisert med fliser, varmekabler og ny innredning i 2011. Sluket ble ikke

Tilstandsrapport

byttet.



Bad



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

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

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk med stakemutter i dusjsone, ukjent eksakt alder. Ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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



Eldre plastsluk med stakemutter

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med laminaert fronter i imitert tre, benkeplate i kompositt, underlimt vask, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite glatte fronter og laminerte fronter i lys eik e.l. Kjøkkenøy mot spisestue med vitrineskap. Benkeplater i laminat og heltre. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Monogram vinskap, AEG oppvaskmaskin, Witt induksjonstopp, Siemens kjøleskap, samt AEG stekeovn og mikrobølgeovn. Takmontert Faber kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vedlikehold: Skiftet platetopp i 2016. Skiftet blandebatteri i 2023.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Vegger og himling med malt glassfiberstrtie. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, fliser, speil og belysning. Oppvarming med radiator. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Rør-i-rør system til bad/wc i 1.etg - vannfordelerskapet er lokalisert i tilstøtende gang med overløp til badegulvet. Deler av røranlegget er fornyet ifm. oppussing av bad og kjøkken. Hovedstoppekran og waterguard (lekkasjevarsler) er

Tilstandsrapport

lokalisert i u.etg. Hovedstoppekran ble skiftet ifm. installasjon av bergvarme i 2015. Stoppekran i fyrrom. Utekran ved nordsiden av huset. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Alder gjelder deler av røranlegget.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast av varierende årgang. Deler av røranlegget er fornyet ifm. oppussing av bad og kjøkken. Hovedstrekk i plast og soil-/støpejern fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i u.etg. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder deler av røranlegget.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet bergvarme. I 2015 ble opprinnelig oljefyr fjernet, det ble etablert bergvarme og installert varmepumpe. Nibe varmeveksler/varmepumpe er lokalisert i fyrrom. Arbeidet ble utført av Elektropluss (senere EnergiCo) som var hovedansvarlig for installering av anlegget. De benyttet flere underleverandører (rørleggere, elektrikere). Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Nibe varmepump/varmeveksler

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 L Høiax varmtvannsbereder fra 2014 plassert i fyrrom. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Høiax varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i vindfang og på bad/wc i 1.etg, samt bad, vaskerom, yttergang, kjellergang og soverom i u.etg. Downlights i kjøkken, stue, spisestue og bad/wc i 1.etg, samt på bad i u.etg. Telenor og Telia tv- og internett tilknytning. Det er montert boligalarm tilknyttet Sector Alarm.

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer fra byggeår. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis åpent og delvis skjult el anlegg. Hovedinntak (sikring) er lokalisert på loftet. Sikringsskapet er lokalisert i kjellergang: 56 A overbelastningsvern, digital strømmåler (2018), jordfeilbryter, overspenningsvern og 15 fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer. Egen sikringsboks bak varmtvannsbereder i fyrrom. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1968 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er utført elektriske arbeider opp gjennom årene. Herunder bla:

2000: Skiftet inntaksboks hovedsikringer (utført av Nordstrand Elektro).
2001: Pusset opp bad/wc (utført av Storo Elektro AS).

2002: Lagt fliser m/varmekabler i kjellergang og varmekabler i soverom i u.etg. 2003: Oppgradert el-anlegg, sikringsskap, jordfeilbryter, automatsikringer m.m. 2006: Pusset opp kjøkken og satt inn HTH kjøkkeninnredning. 2006: Montert downlights i kjøkken og diverse spot lysskinner. 2008: Lagt fliser m/varmekabler yttergang. 2009: Montert belysning og downlights ved inngangspartiet og garasje. 2011: Montert downlights spisestue (alle utført av Centrum Elektriske AS).

2015: Fjernet oljefyr, etablert bergvarme og installert varmepumpe. Eget sikringsskap installert (utført av Elektropluss).
2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Infratek, saksnr. 1161245).
2022: Installert elbil lader i garasje (utført av OneCo).

Det er fremlagt samsvarserklæring på store deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

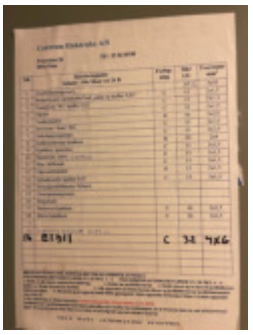
Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Hovedinntak på loft



Sikringsboks bak varmtvannsbereder i fyrrom

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser og fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 %

sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår. Deler av grunnmuren står på fjell. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Synlige drensrør e.l i betong i krypkjeller. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering). Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at oerflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren står på fjell. Synlig fuktgjennomgang på grunnmuren i krypkjeller, primært nord- og vest side.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle i deler av u.etg. Grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra tilgjengelige steder utvendig og innvendig i u.etg og krypkjeller. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har stedvis riss/oppsprekk og løs puss på murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Riss/oppsprekk i mur



Riss/oppsprekk i mur



Riss/oppsprekk i mur



Riss/oppsprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng. Forholdsvis flatt terreng/hageareal ved baksiden av huset. Det er bygget terrasse ved framsiden av huset (vest side) som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen. Merknad: Deler av huset står på fjell og det er stedvis fjell i dagen. Generelt: Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Vest siden er vanskelig å vurdere grunnet terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Dog kan dette være utfordrende da det stedvis er fjell i grunnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Merknad: Det ble utført reparasjon på hovedvannledning etter brudd i 2003 (forsikringssak).

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje på ca. 17 m². Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og ringmur murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med sort betongtakstein fra 2014. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Det er innlagt strøm og lys, og installert elbil lader. Adkomst via motorisert leddport i treverk. 3 stk trådglassvinduer i sidevegg.

Merknad: Garasjen bærer preg av alder og har stedvis vedlikeholdsbehov. Trekledningen har stedvis værslitt/oppsprukket trepaneler. Stedvis riss og misfarging på mur i garasjerom. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår iflg. eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod på ca. 8 m². Bygningen har ringmur i murverk/leca. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med sort betongtakstein fra 2014. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Innvendig sponplategulv. Det er innlagt strøm og lys. Adkomst via malt profilert side-/gangdør i tre. 2 stk vinduer i endevegg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

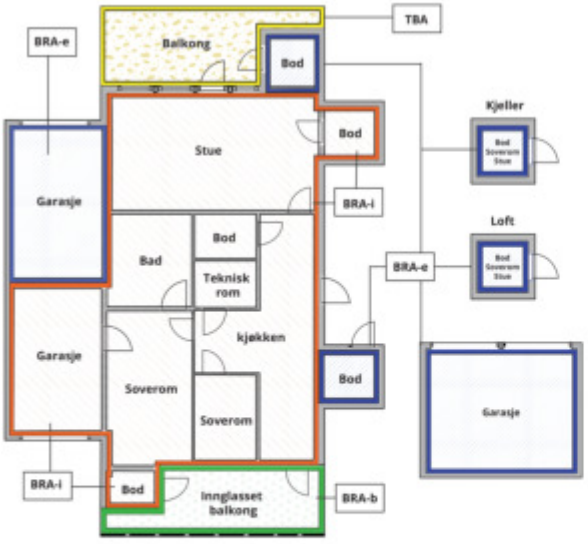
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1.Etasje	176			176	45
Underetasje	102			102	
SUM	**278**				**45**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1.Etasje	Vindfang, Gang 1, Gang 2, Bad/wc, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Spisestue, Walk-in closet, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Trapperom, Fyrrom, Gang 1, Vaskerom, Gang 2, Gang 3, Bod 1, Bod 2, Toalettrom, Bad, Kjellerstue, Soverom		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Gulvareral på ca. 32 m². Takhøyde høyeste punkt ca. 2,26 m. Noe loftsareal med lav takhøyde.

1.Etasje: Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, walk-in closet, bad/wc, kjøkken, spisestue og 2 stuer. Utgang til vestvendt terrasse på ca. 45 m² (TBA).

Underetasje: Trapperom, fyrrom, 3 ganger, 2 boder, vaskerom, toalettrom, bad, kjellerstue og soverom. Takhøyden i kjellerstue og soverom ble målt til ca. 2,26 m.

Krypkjeller: Krypkjeller under deler av 1.etg. Adkomst via luke i vaskerom.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste godkjente byggetegning er datert 03.05.1967. Ferdigattest datert 13.08.1968.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "barn og barn" (to soverom) er gjort om til ett større soverom.

U.etg: Opprinnelig byggemeldt "disponibelt og hobbyrom" er i dag soverom og kjellerstue. Det foreligger tillatelse til tiltak fra Plan- og bygningsetaten datert 25.03.2025. Tiltaket omfatter bruksendring av tilleggsdel til hoveddel. Arealet som skal bruksendres er disponibelt rom til soverom. Anmodning om ferdigattest er sent PBL 23.mai 2025

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 17 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger av garasjen fra 1968.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 8 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjent byggetegning/plantegning er ikke mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	253	25
Garasje	0	17
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Inger Karin Engdal	Kunde
	Kjell Seland	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	682		0	1000 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Moes vei 26

Hjemmelshaver
Inger Karin Engdal og Kjell Seland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Munkerud i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til nærbutikker, daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Nærhet til Munkerud barneskole, kort vei til Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Kort vei til Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og ved Ekebergsletta, samt fiske- og bademuligheter ved Oslofjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1,000 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær og terrasse. Portstolper i naturstein med smijernsporter og steinbelagt gangvei. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i frittstående garasje, og mulighet for biloppstilling ved innkjørsel/foran garasje. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86770422			

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	19.02.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.02.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	21.02.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Eier	19.02.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2025	
2	05.03.2025	
3	05.03.2025	Rapportdato 04.03.2025
4	15.05.2025	
5	23.05.2025	
6	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 omsluttede 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DF2139

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250158

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Karin Engdal	Kjell Seland

Gateadresse
Ole Moes vei 26

Poststed	Postnr
Oslo	1165

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86770422

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

Document reference: 38250158

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - Bad: AS Linnes ansvarlig for rehabilitering av bad i samarbeid med andre firma (ref vedlegg) - Nytt vaskerom: AS Linnes

Arbeid utført av: AS Linnes Rørleggerfirma

Filer

Nytt bad 2001.pdf | Oslo Kommune VA 20010213.pdf | Rørleggerarbeid_vaskerom 2011.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av PS Membran (ref vedlegg)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se vedlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: -Reparasjon av vannlekkasje stikkledning (utvendig) på eiendommen -Rørleggerarbeid kjøkken - Hovedstoppekran/automatisk vannstopper skiftet ifm installasjon av bergvarme

Arbeid utført av: AS Linnes Rørlegger, Jan Bjørneby, Elektropluss

Filer

Vannskade_stikkledning 2003.pdf | Hovedstoppekran_2294444.PDF | Rørlegger_kjøkken.pdf

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: -Bytte/ny inntaksboks hovedsikringer -Nytt elektrisk anlegg/sikringsskap -Nytt sikringsskap i teknisk rom ifm installering av varmepumpe/bergvarme -Installasjon av elbil-lader

Arbeid utført av: Nordstrand Elektro, Centrum Elektriske AS, Elektropluss

Filer

Hovedsikringer 18082000.pdf | Nytt_elanlegg_26052003.pdf | Varmepumpe_FAKTURA_2078837.PDF | El-billader september 2022.pdf

Document reference: 38250158

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: -Ved installering av nytt el-anlegg (2003). -Ved installering av Bergvarme anlegg (2015)

Filer

Bergvarme_ORDRE_2086236.PDF

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil ladeboks installert 2022 av OneCo (vedlegg)

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

Filer

Oljefri_SKM_C284e15042918230.pdf

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2014 Nye tak, takstein, beslag, takrenner på hus, garasje og bod 2015 Ny veranda; nye murer, platting, rekkverk

Arbeid utført av: Sats Bygg, Profil Montering, Espen Kristiansen - tømrer og snekkerservice

Filer

Samlerapport pristilbud.08.05.2014..pdf

Tak_ordre_Profil Montering-23052014.pdf

Utgraving_ny veranda.pdf

Ny veranda_platting.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen har mulighet utleie av underetasje med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring godkjent av PBE mars 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i underetasjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tillatelse til tiltak godkjent av PBE mars 2025. Søknad om ferdigattest sendt PBE 23.mai 2025

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

Document reference: 38250158

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av RadonLab

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: Kjellerstue 55,67 Bq/m3, Stue 37,80 Bq/m3

Filer

Radon Mållerrapport.pdf

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

Document reference: 38250158

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 38250158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Karin Engdal	eaa47944f2ee55e99423a2ca2de4e0af19be12b5	23.05.2025 14:19:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Seland	5b4a1834f2c0eba91a71708aabbd6c8b13f8ba0f	23.05.2025 14:17:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38250158

- 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

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNINGER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 11-10-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 181, bnr. 682, Ole Moes vei 24 B.

Journalnr.: 67/521.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 13-8-1968.

Bygningens art: Enebolig.

Byggherre: Herr Kjell Tveter.

Byggemelder: Arkitekt Johs. Lövfald, Mysen.

Ansvarshavende: Herr Herman Björnstad, Örje.

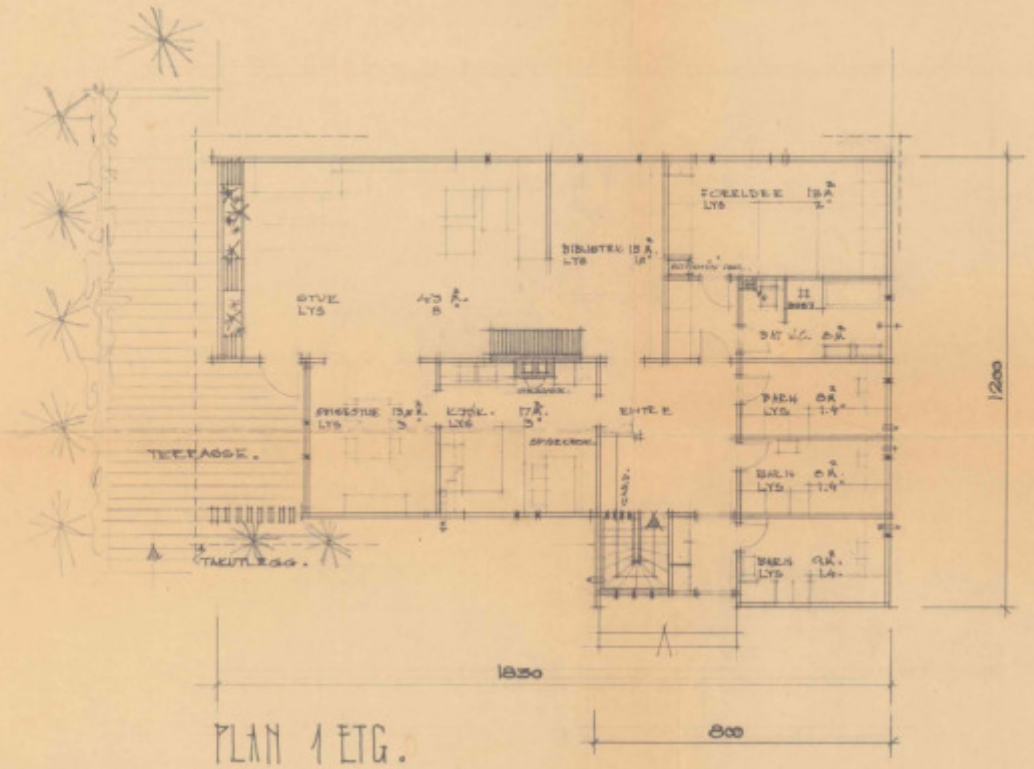
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

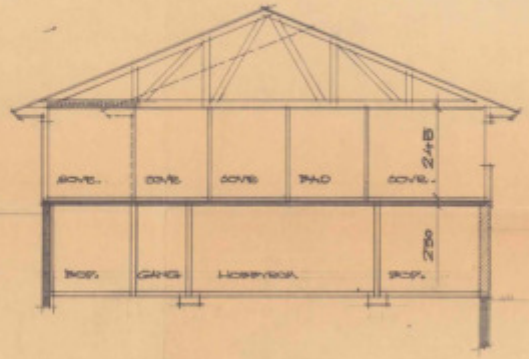
T. Busch
Distriktsingeniør

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

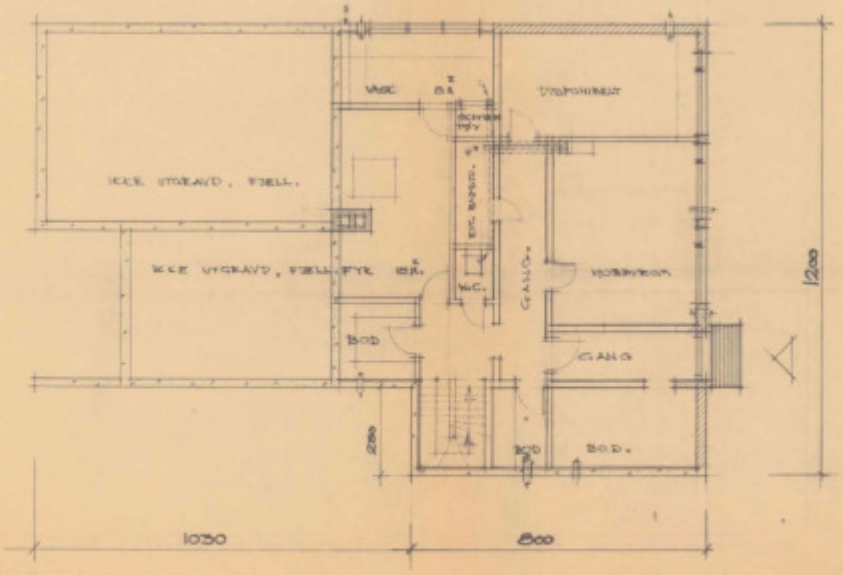
Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. —



PLAN 1 ETG.



SNITT.



PLAN U.ETG.

1

ANMELD. TEGN. 86/1-67.

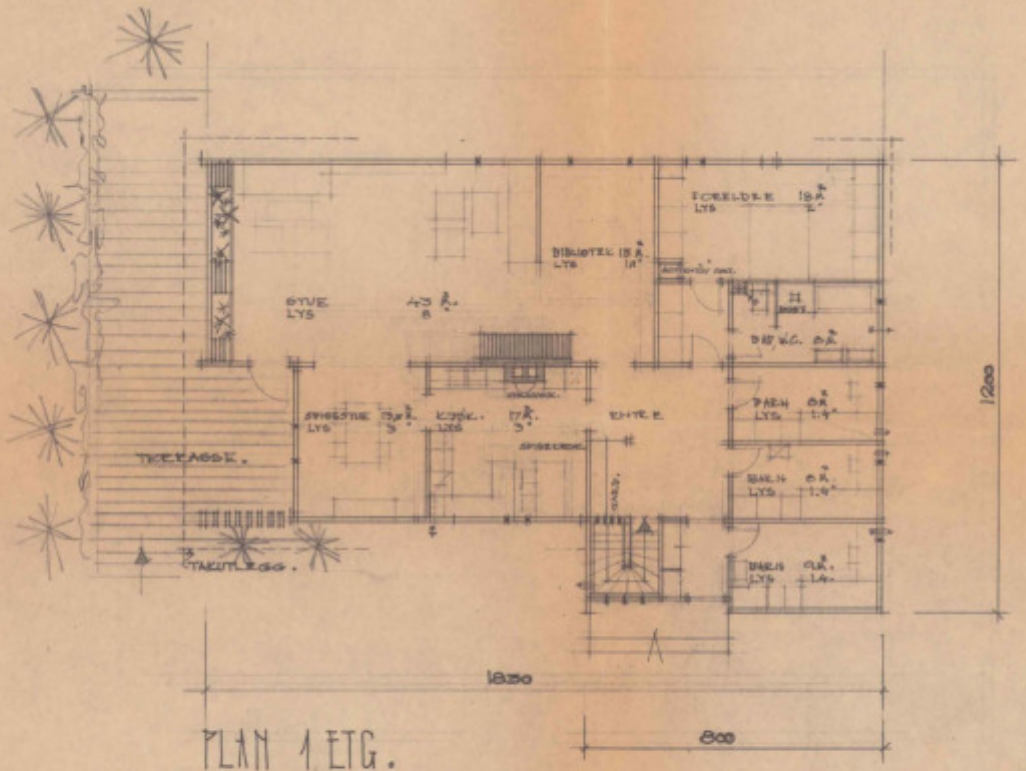
EINERBOLIG FOR A. KJELL TVETEN OG FRUE

OLE MOE'S VEG. OSLO.

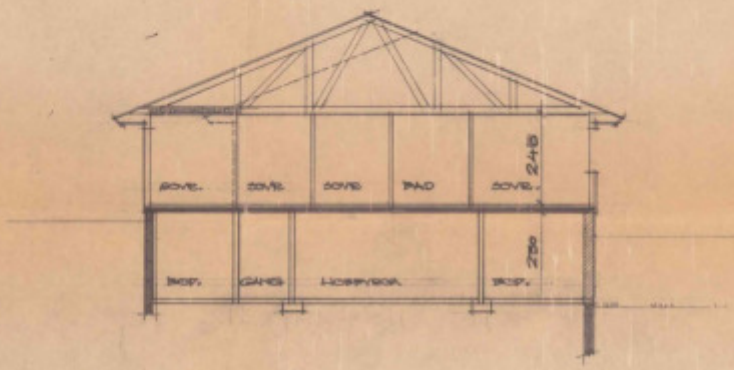
GNR. 161 BEBYGD AREAL : 170 M².

BNR. 682 MÅL : 1:100.

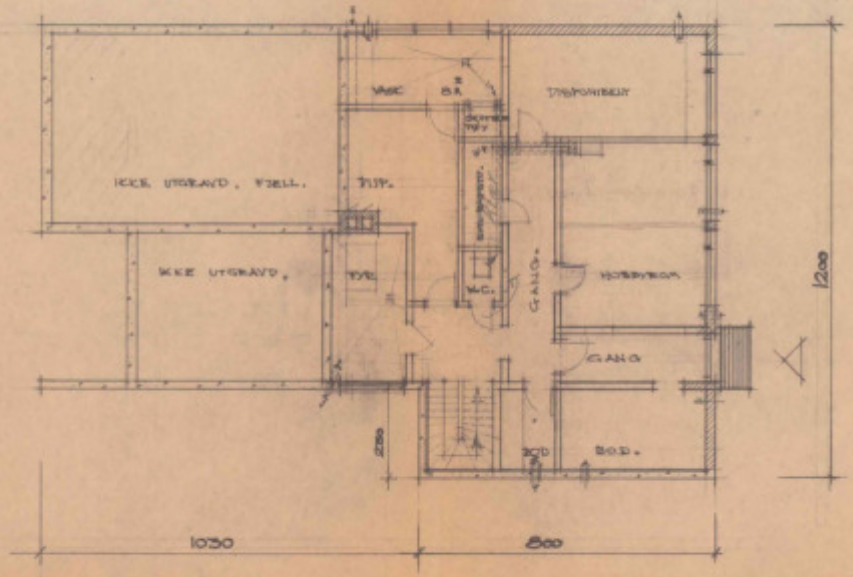
JOHS. LØVFALD
ARKITEKT MNAL



PLAN 1 ETG.



SNITT.



PLAN U.ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
3 MAI 1967

3

TREGN.: KOER. 24-4-67.
ANMD.D.TEGN. 26/1-67.

1

ENEBOLIG FOR FR. KJELL WATTE OG FRUE

OLE MOE'S VEI 5. OSLO.

GNR. 181
BNR. 682

BEBYGD AREAL : 170 M².
MÅL: 1:100.

JOHS. LØVFALD
ARKITEKT INT. ARKT.
M.N.A.L. S.N.R.A.
OLAF FUNDSUDSVEI
MYSEN TLF. 99 19 70

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ole Moes vei 24 B.	gnr. 181, bnr. 682.	68/342

Byggherre

Dr. Kjell Tveter
~~xxxxxxxxxxxxxx~~
Ole Moes vei 24 B,
OSLO 6
~~xxxxxx~~ Nordstrandshögda.

OV/SS

Ansvarshavende

Herr Hermann Björnstad

Ö R J E.

Dato

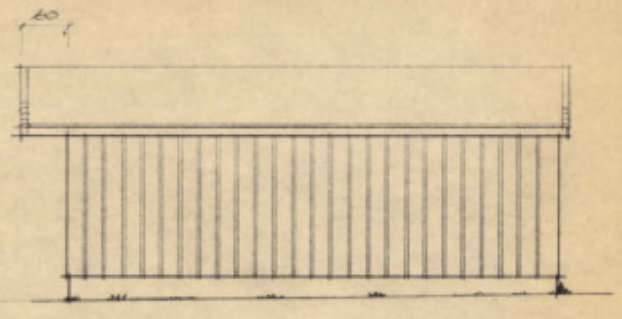
21.februar 1969.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

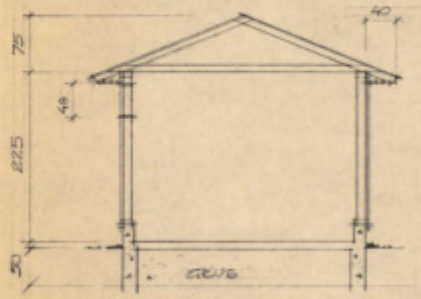
Bygningsinspektør
~~O.Verndal~~

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

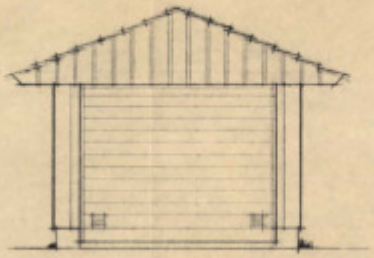
C-15. Andverd. 6000. 29933/68. —



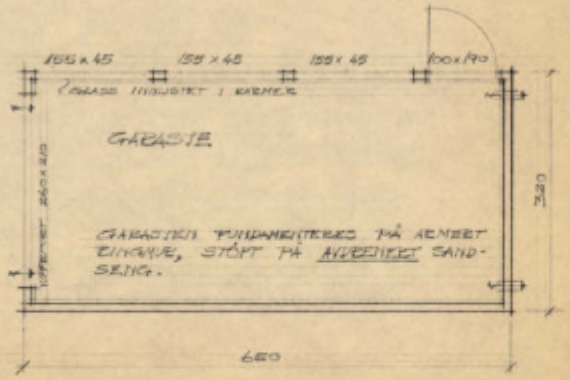
SYD

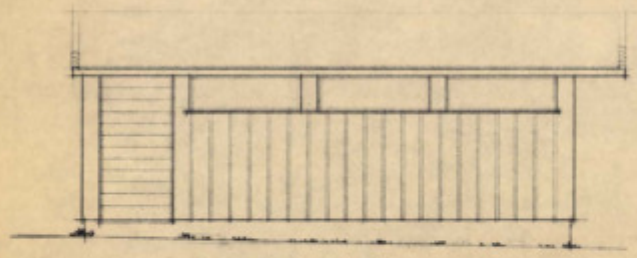


SNITT



VEST





NORD

1

KJELL TVETER, OSLO.
GARASJE GNR. 181, BNR. 682
MÅL. 1:50.

KJELL
DES. A.S.
DATO 7-2-68
TEGN. ID.

JOHS. LØVDALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. S.N.A.L. TLF. NYDAL 80 20

FERDIGATTEST 26/ 5-25

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KJELL SELAND
Ole Moes vei 26
1165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2025
Kjell Seland	202551921 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Øivind Ullnæss	

Adresse:	OLE MOES VEI 26	Eiendom:	181/682/0/0
Tiltakshaver:	KJELL SELAND	Søker:	KJELL SELAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Ole Moes vei 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, mottatt 23.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551921			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			1/3
Fasade øst			1/6
Situasjonskart		18.03.2025	8/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet 3-ukers byggesaker

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0158 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3755574/26433116
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 87

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5891	105	24.4.1968	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	682	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5891/105
Uthentet 2025-05-16 12:22

Erklæring

vedrørende

5891

24 APR. 1968

Gnr. 181 bnr. 682 av bnr. 101, Ole Moes vei 24 B.
Eiendom

Garasje. 68/342
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/2-68 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 24/4-68

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskrift ... bekreftes!

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0158 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3755576/26433126
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 90

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4376	105	26.3.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	682	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/4376/105
Uthentet 2025-05-16 12:23

4376
26 MARS 1968

Undertegnede som eier av matr. nr. 24 B Ole Moes vei Gnr. 181 Br.nr. 682 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 24 B Ole Moes vei Gnr. 181 Br.nr. 682 forplikter sig til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvanns - kloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale til Vann og kloakkvesenet det fastsatte gebyr når overvannsledningen blir lagt.

Oslo. 18/8 - 67

Avskriftens riktighet bekreftes:
K.E.A

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0158 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3755578/26433136
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 89

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9087	105	1.7.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	682	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/9087/105
Uthentet 2025-05-16 12:23

1 JULI 1967
9087

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 24 Ole Tuves vei
Gnr 181 Bnr 687 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 30./6. 1967

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

kreftes

AVSK.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0158 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3755580/26433146
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 88

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3065	105	1.3.1967	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	682	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3065/105
Uthentet 2025-05-16 12:23

Stempelavg. Kr. 260,-
Påsatt den 1/3-67 HD
Bykr.

3065
1 MARS 1967

S K J Ø T E .

Undertegnede Gunvor Bjørn født 5/3-1908 og Else Bjørn født 19/11-1912 og Judith Landaas født 18/11-1905, skjøter og overdrar hermed til dr. Kjeld Tveter født 4/12-1936 vår eiendom g.n. 181 b.n. 682 -tomt av Ole Moes vei 24- Oslo, for en omforenet kjøpesum kr. 25.000.- femogtyvetusen- som er avgjort på omforenet måte.- Kjøpekontrakten er av 8/2-1967.-

Avstannen fra bebyggelsen på denne eiendom til naboeiendommen Ole Moes vei 26,Oslo, som nå eies av Hilmar Melin, skal være minst 6-seks- meter.- Undertegnede skjøteutgtedere, Gunvor Bjørn, Else Bjørn og Judith Landaas har gått med på at eieren av nærværende eiendom g.n. 181 b.n. 682 har rett til å bygge hus med 2-to- meters avstann til vår eiendom, Ole M oes vei 24,g.n. 181 b.n. 101,Oslo, samt at han har rett til å bygge garasje inn til vår eiendom Ole Moes vei 24, g.n. 181 b.n. 101, hvis myndighetens tillater det.-

Skjøtemottageren Kjeld Tveter pligter å betale alle de offentlige utredsler vedr. vei, vann og kloakk som etter loven kan belastes ham.-

Utlegg til og vedlikehold av gjærde er undertegnede skjøteutgtedere uvedkommende og skal betales av skjøtemottageren Kjeld Tveter.

Oslo den 28/2-1967

Judith Landaas sign.

Gunvor Bjørn sign.

Else Bjørn sign.

Jeg bekrefter herved at Gunvor Bjørn, Else Bjørn og Judith Landaas har underskrevet i mit nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Egil Faarlund
advokat

Avskriftens riktighet bekreftes:

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
OLE MOES VEI 26

Dato: 15.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512244
8527804

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 682

Vi viser til bestilling av 20250515 for OLE MOES VEI 26.

GNR. 181 BNR. 682

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.09.1966.

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

1000 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

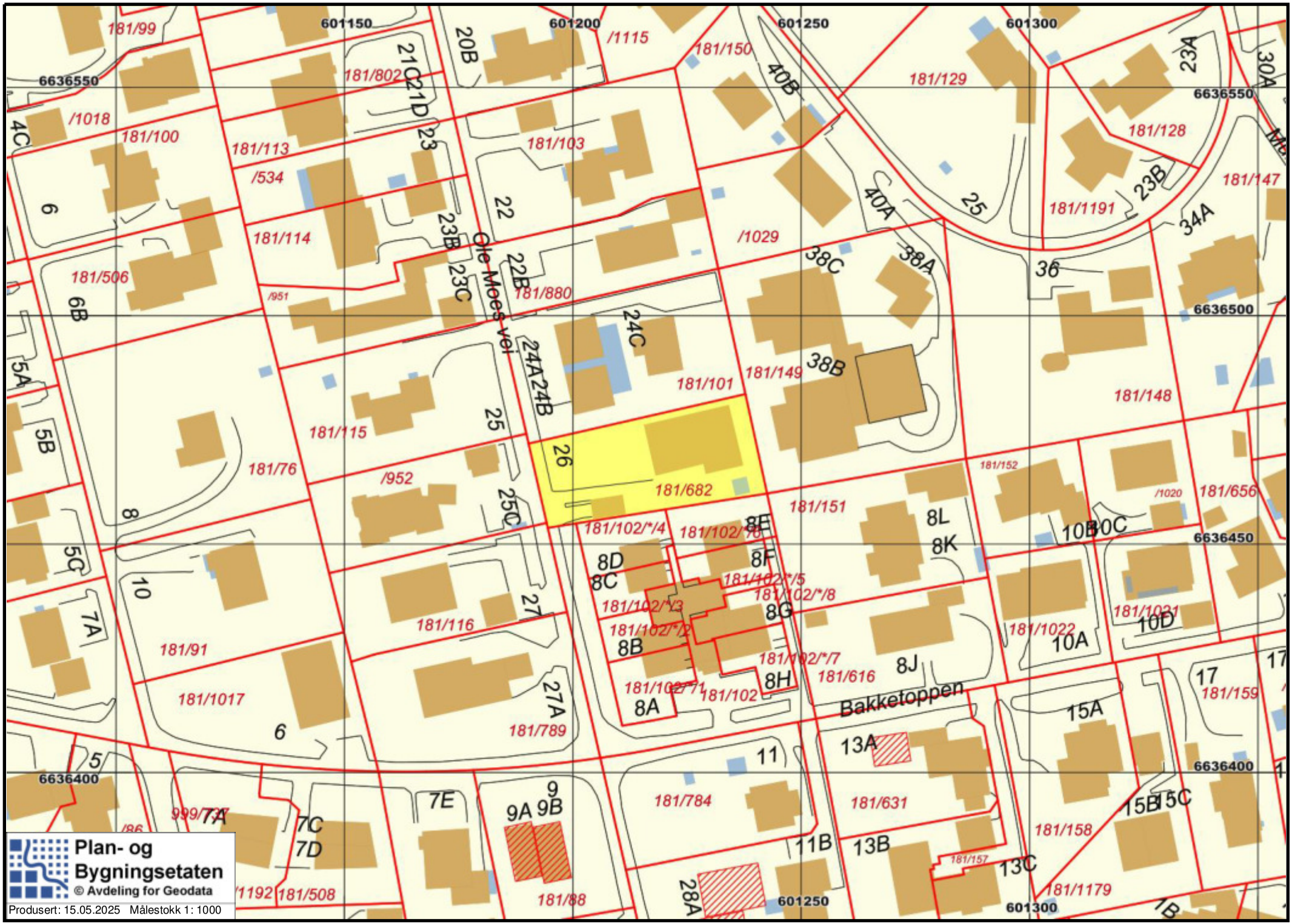
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

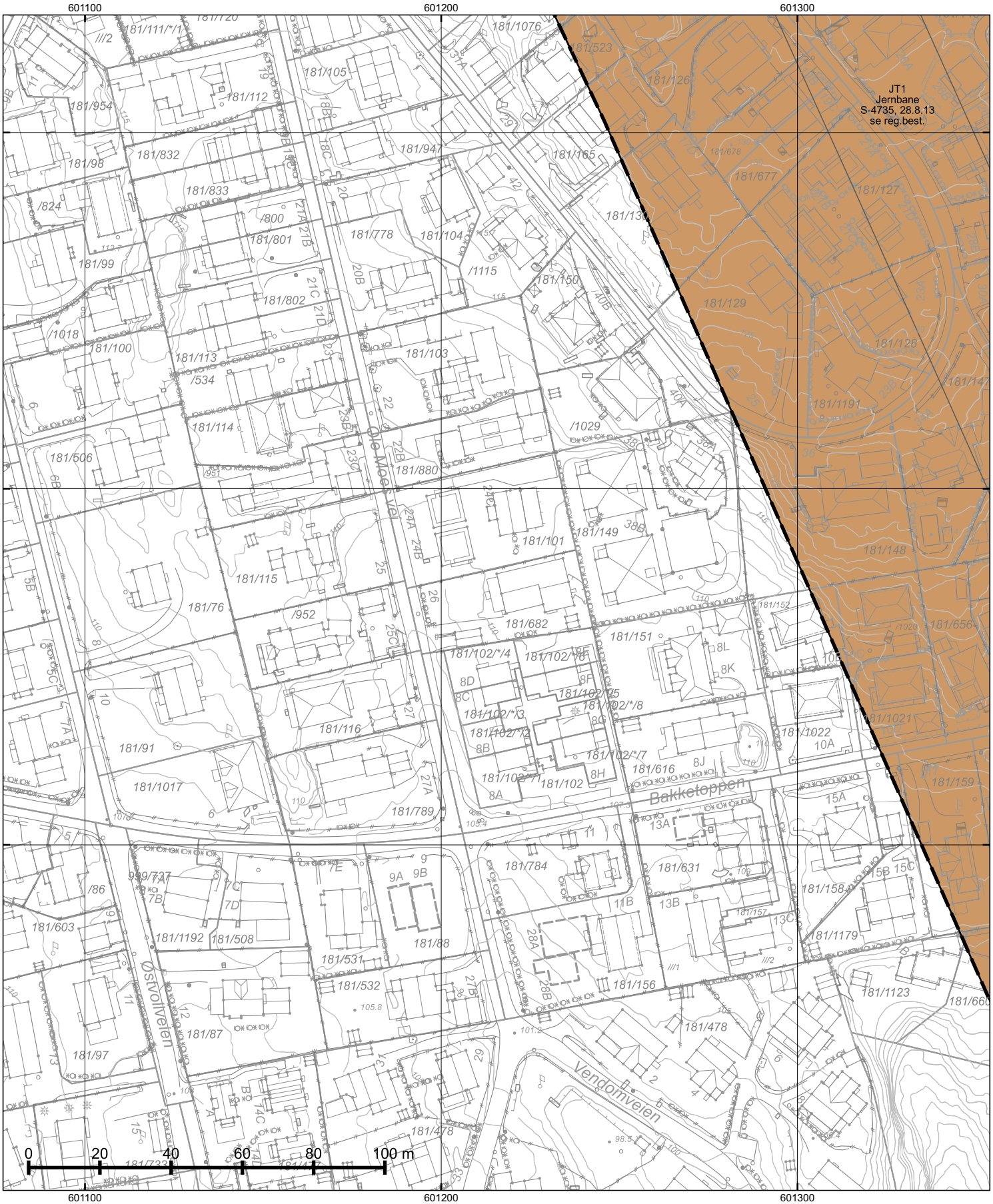
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601150
601200
601250
601300
6636550
6636500
6636450
6636400
Ole Moes vei
Bakketoppen
181/682
181/101
181/149
181/151
181/152
181/148
181/656
181/1020
181/1021
181/1022
181/102
181/102/*/4
181/102/*/6
181/102/*/5
181/102/*/8
181/102/*/3
181/102/*/2
181/102/*/7
181/102/*/1
181/616
181/880
181/1029
181/1115
181/150
181/129
181/128
181/1191
181/147
181/103
181/113
181/802
181/99
181/1018
181/100
181/534
181/114
181/506
181/951
181/115
181/76
181/952
181/116
181/91
181/1017
181/789
181/784
181/631
181/158
181/157
181/1179
181/159
181/88
181/508
181/1192
999/737
/86
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.05.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143071/ 86512244
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: OLE MOES VEI 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/682

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

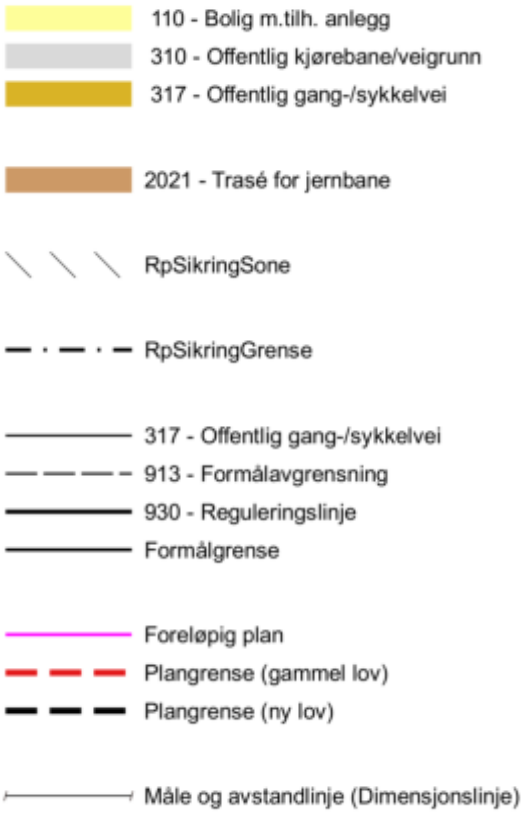
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143071/ 86512244
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: OLE MOES VEI 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/682

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

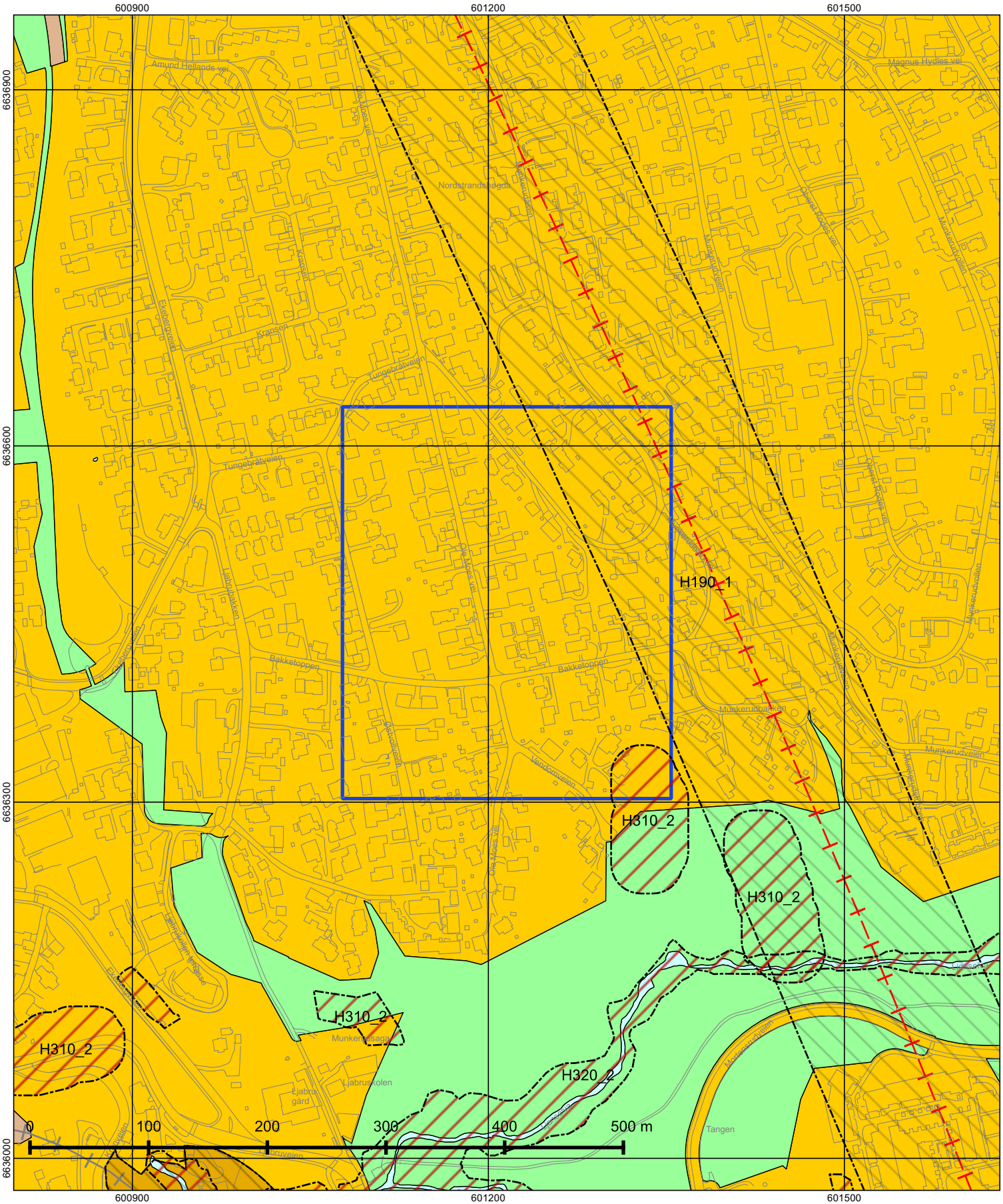
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143071/ 86512244
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: OLE MOES VEI 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/682

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143071/86512244
Deres ref.: 18864/

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.

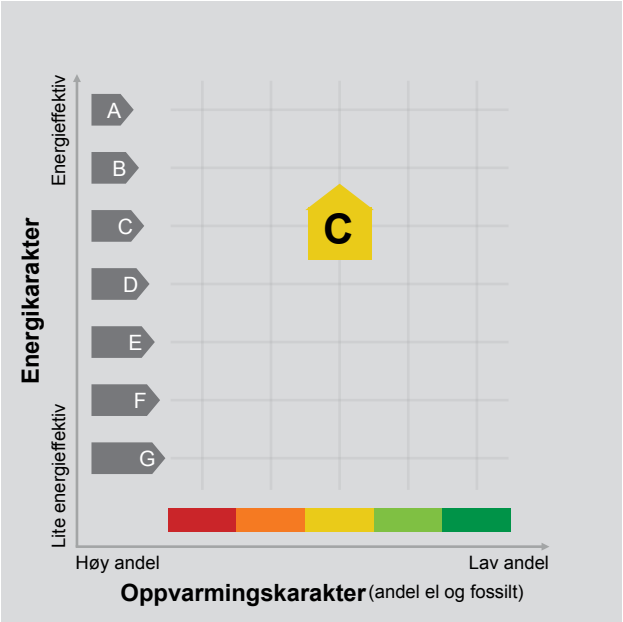
Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Moes vei 26
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	682
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80427840
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88730
Dato	07.03.2025



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 26 101 kWh pr. år

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

26 101 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolere loftsluke
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	278
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

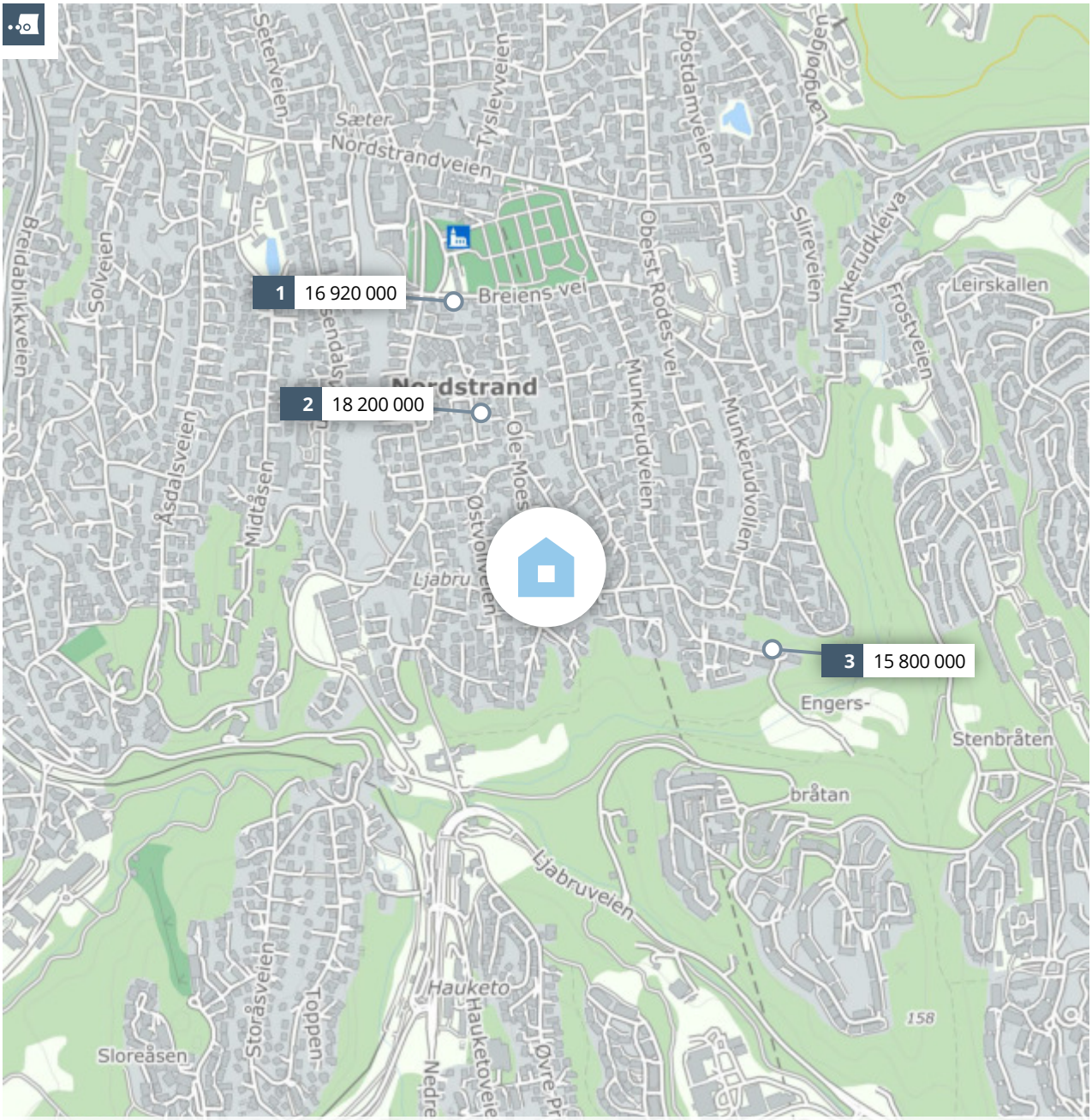
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OLE MOES VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Dahl .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Moes vei 26, 1165 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 181 BNR 682 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ljabru sør

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	57 554
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	278 m²	25 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					1 000 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Breiens vei 5 246 m² 1915 586 m² 4 sov	21.01.2025	16 300 000	**16 920 000**	0	16 920 000	**68 780**
2 Kransen 11 281 m² 1949 1 154 m² 4 sov	31.10.2024	19 000 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**64 769**
3 Munkerudveien 82 233 m² 2024 771 m² 6 sov	04.11.2024	15 850 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**67 811**

Ole Moes vei 26 er en stor, innholdsrik enebolig, med barnevennlig og rolig beliggenhet på Nordstrand. Boligen har en stor grunnflate, og byr på 2 romslige etasjeplan med tilhørende store rom. Videre kan eiendommen by på en nydelig solrik hage, frittliggende garasje, steinlagt innkjørsel med portstolper i naturstein og smijernsport. Eiendommen fremstår velholdt og har god vedlikeholdshistorikk.

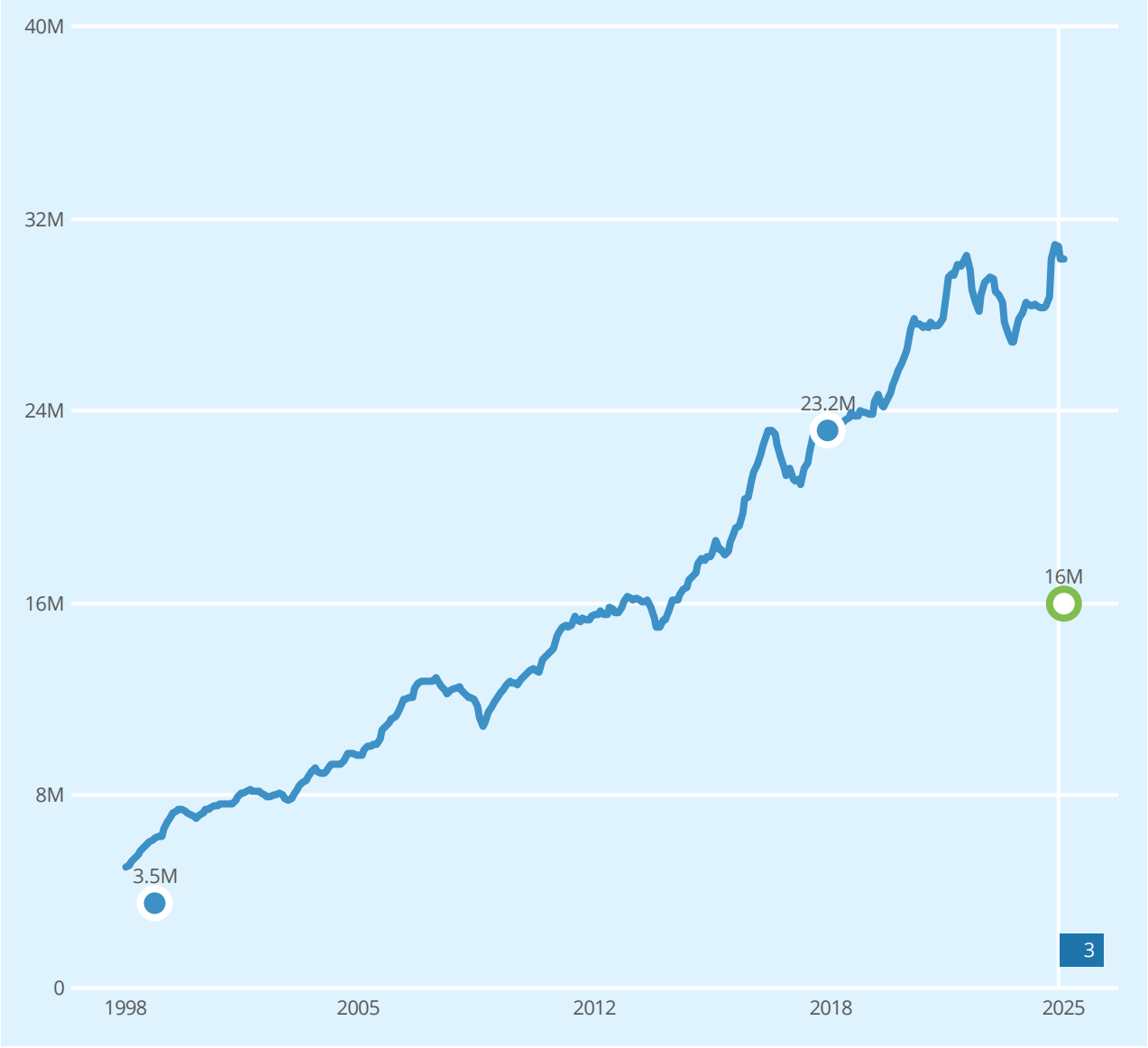
- Arkitkettegnet enebolig med gjennomtenkte løsninger
- Varmepumpe/bergvarme
- Stor grunnflate og romslige rom
- Underetasje med egen inngang
- Vestvendt og solrik terrasse på ca. 45 kvm
- Frittstående garasje og utebod
- Elbil-lader
- Svært god oppbevaringsplass på kaldoft og i boder i underetasjen
- Meget gode solforhold
- Munkerud skole

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2018	13.09.2018		24 000 000	23 200 000	0	23 200 000	4
09.09.1999		09.09.1999	-	3 500 000	-	3 500 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke aktuelt - tomtesalg.

Eneboliger til salgs i 1165 OSLO nå

3
eneboliger til salgs

21.7M
21.1M
20 183 000 Prisantydning i snitt
19.3M
18.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

27
dager

Eneboliger solgt i 1165 OSLO siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

13.9M
13.7M
13 445 000 Prisantydning i snitt
13.3M
13 265 000 Salgspris i snitt
13.1M
12.9M

Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 888 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

67 148 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

57 554 Ole Moes vei 26 Totalpris 16 000 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ole Moes vei 26
Gnr. 181 Bnr. 682 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0158

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus Dahl
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 99 64 79 30
E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater