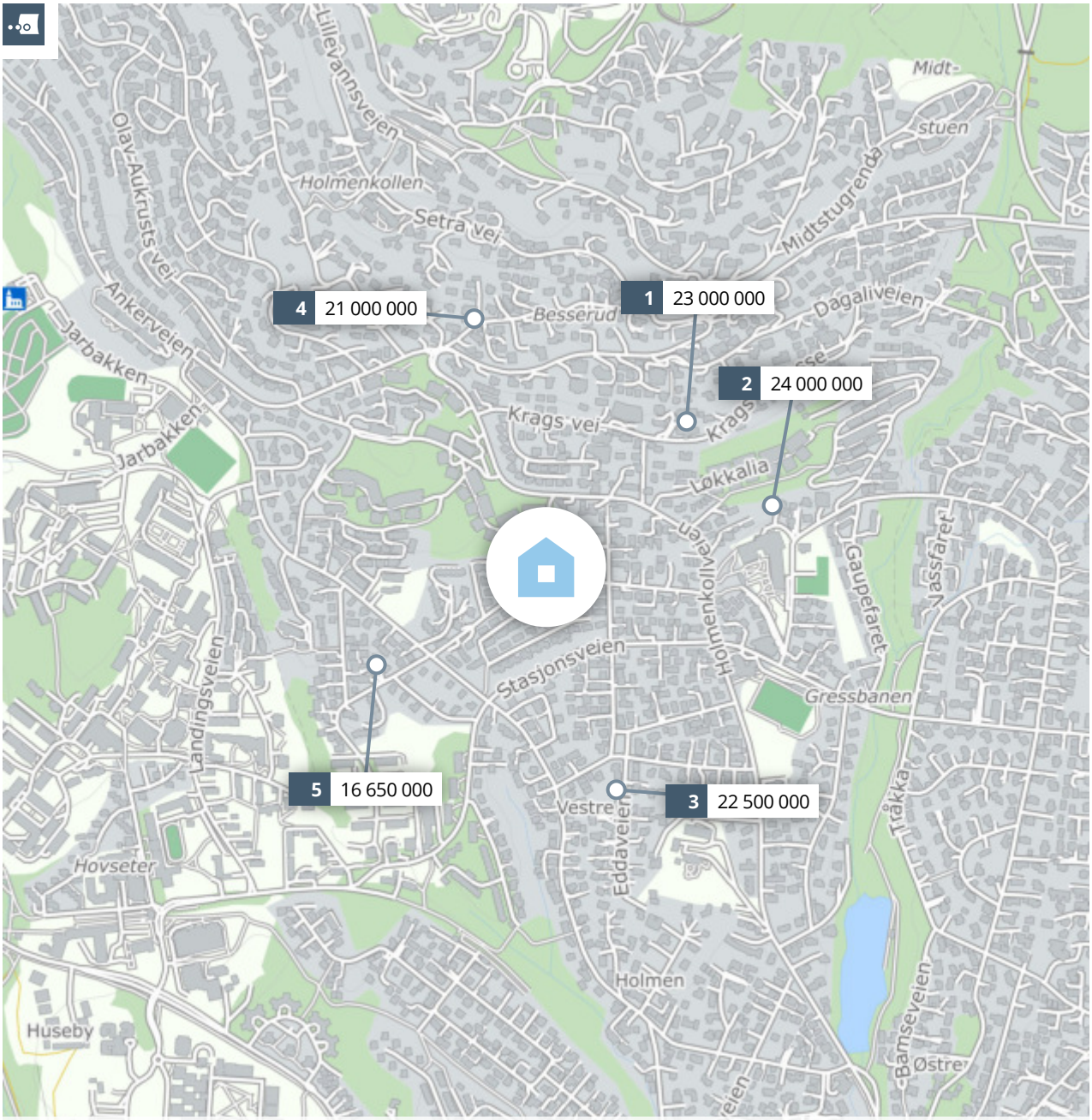
LYBEKKVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

LYBEKKVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 11.03.2025

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: John Theodorsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lybekkveien 11, 0772 OSLO

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1964

GNR 27 BNR 1517 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYBEKK

Verdivurdert til

27 500 000

-	27 500 000	66 106
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	416 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 687 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

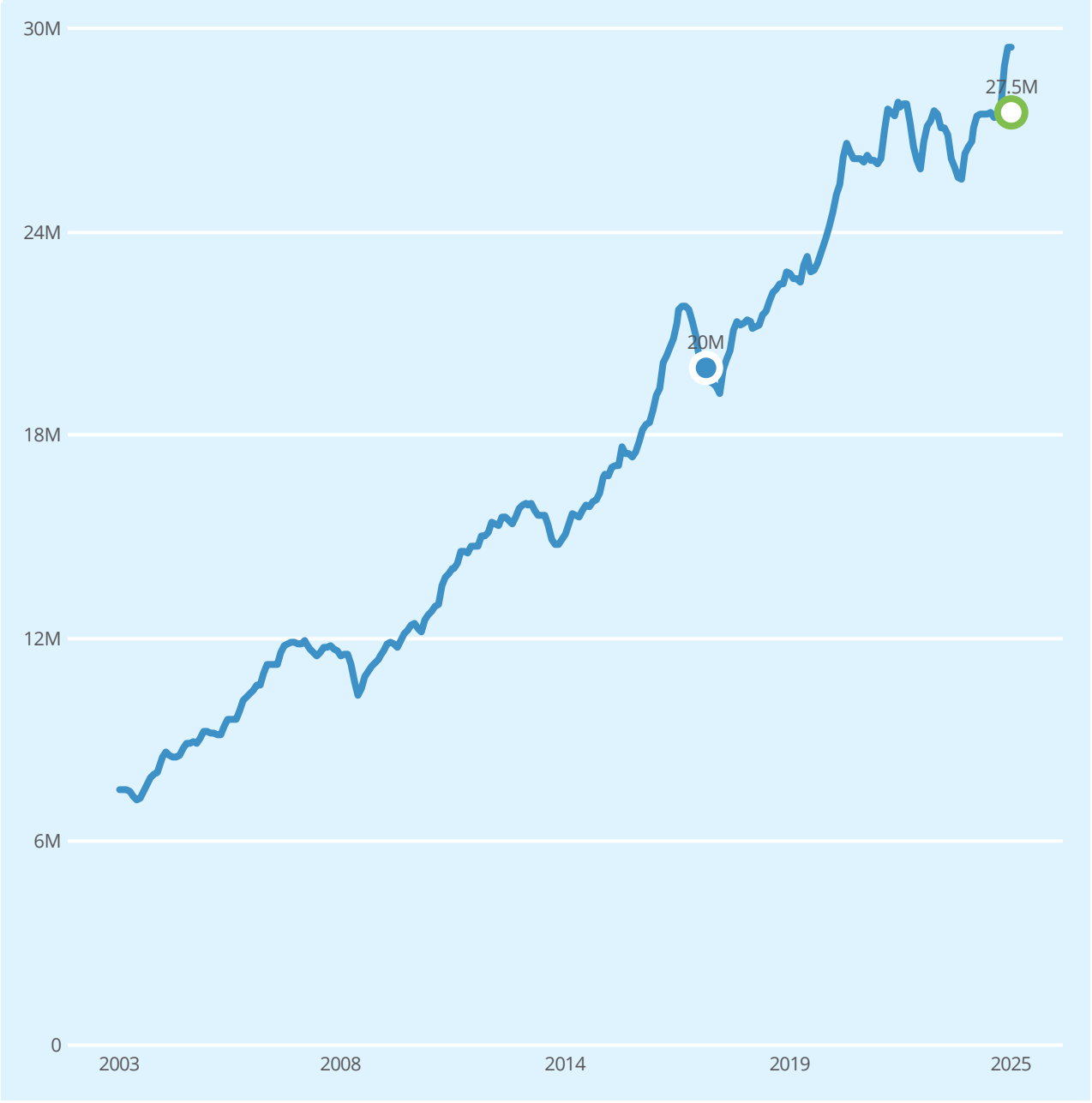
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krags vei 14 C 252 m² 1922 615 m² 6 sov				02.12.2024	23 900 000	**23 000 000**	0	23 000 000	**91 270**
2	Henrik Backers vei 3 A 324 m² 1955 2 357 m² 4 sov				20.03.2024	26 000 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**74 074**
3	Eddaveien 20 A 272 m² 1939 1 869 m² 5 sov				08.10.2024	24 500 000	**22 500 000**	0	22 500 000	**82 721**
4	Ankerveien 35 A 296 m² 1989 800 m² 3 sov				07.11.2023	21 500 000	**21 000 000**	0	21 000 000	**70 946**
5	Lybekkveien 25 B 296 m² 1988 1 040 m² 5 sov				17.09.2024	17 500 000	**16 650 000**	0	16 650 000	**56 250**

Stor og omfattende funkis enebolig bygget i 1964 med dobbelt garasje og innendørs svømmebasseng.
Boligen over to plan har 4 soverom, kontor, 2 bad og spa avdeling, badstue og innendørs svømmebasseng. 2 separate toaletter og separat vaskerom. Kjøkken, peisestue, TV stue og spisestue. Tekniske rom og flere boder og oppbevaringsrom. Boligen har et betydelig potensial og er å regne som et restaureringsobjekt.
Eiendommen ligger flott til på et tilbaketrukket høydedrag med god utsikt. Flotte solrike utearealer.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2017		11.08.2017	-	20 000 000	-	20 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 772 OSLO nå

2
eneboliger til salgs

22.1M
21.5M
20 600 000 Prisantydning i snitt
19.7M
19.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Eneboliger solgt i 772 OSLO siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

18.0M
17.5M
16 871 000 Prisantydning i snitt
16.5M
16 420 000 Salgspris i snitt
16.0M
15.5M

Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 238 Vestre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

74 526 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

66 106 Lybekkveien 11 Totalpris 27 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250158

Selger 1 navn
Alan Leonard Kahan

Gateadresse
Lybekkveien 11

Poststed	Postnr
Oslo	0772

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250158

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 186250158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Allan Kahan	1324fd58c2013c3f162be21 6a5fbbf137d1186a9	22.05.2025 13:33:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250158

- 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Lybekkveien 11, 0772 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 1517

Sum areal alle bygg: BRA: 438 m² BRA-i: 388 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1306 **Referansenummer:** QN6560

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

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

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

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

I rolige Lybekkveien, i foten av Holmenkollen og like ved Gressbanen, finner du denne flotte eneboligen som går over to plan og ligger på en solrik høyde med utsikt. Boligen har flere fine uteområder med lite innsyn, og fremstår som en romslig og innholdsrik bolig med mange kvaliteter.
Her får du blant annet innendørs svømmebasseng, badstue og flere store bad. Kjøkkenet og spisestuen ligger i forlengelse av hverandre og har store glassflater langs hele veggen, noe som gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Boligen har hele tre peiser som gir varme og stemning.
Dette er en bolig med mye potensial – romslig, godt plassert og med mange kvaliteter som gir mulighet for å skape et moderne hjem med særpreg.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Gå til side

Taket er et flatt tak tekket med pappshingel/asfaltpapp og har en lukket konstruksjon. Det er ikke observert merker eller andre tegn på lekkasje. Flere takvinduer slipper inn naturlig lys. Taknedløp og beslag er utført i metall, og vannet ledes bort fra boligen via takrennebend. Luftekanaler over tak er tekket med blikk.
Bygningen er oppført i murstein, med enkelte partier kledd med liggende og stående panel. Boligen har flere ulike vindustyper med vinduer fra forskjellige årstall. Hoveddøren er en dobbel teakdør med vindusfelt og smekklås fra byggeåret, utstyrt med sikkerhetslås.
Fra hovedsoverommet er det to ulike balkongdører i malt tre med tolags glass som leder ut til balkongen. Fra stuen er det en malt balkongdør med glassfelt og tolags glass, som gir utgang til verandaen. Fra bassengområdet er det en balkongskyvedør med tolags glass som leder ut til hagen.
Boligen har flere terrasser og balkonger. Fra spisestue/stue er det utgang til en sørvestvendt markterrasse med flott utsikt. Terrassen har skiferdekke, er delvis overbygget og utstyrt med varmelamper.
Fra soverommet er det tilgang til en sørvendt balkong med mursteinsrekkverk og overbygg. Fra bassengrommet er det utgang til en vestvendt veranda i trevirke med trapp ned til hagen.
Fra innkjørselen leder støpte betongtrapper med skifer opp til inngangspartiet. Derfra går en støpt trapp med heller videre opp til hagen. Denne følger terrenget og har ikke rekkverk.
Boligen har to utvendige boder. Boden ved inngangspartiet har betonggulv, murt og pussete vegger samt vindu fra byggeåret.
Boden på baksiden av huset er en råbod med grusdekke og uisolerte vegger.

INNVENDIG

Gå til side

I husets første etasje er det parkett i gang, stue, spisestue og på soverom. Bad og toalettrom har fliser på både gulv og vegger. Kjøkkengulvet er flislagt, og i gangen opp mot bassengområdet er det teppe. Bassengområdet har skifergulv, mens vaskerommet har fliser. Veggene har ulike overflater, blant annet panel, fliser ved peis, slette malte flater, samt vegger med strie og struktur. Takene er i hovedsak slette og malte, noen med malt strie.
Boligen har flere typer innvendige dører, inkludert slette, malte dører og slette teakdører til de fleste rom. Det er glassdør til basseng, enkelte skyvedører i teak og en glassdør mellom trapperommet og stuen. Badstue dør.
I underetasjen består gulvene av parkett, betong og fliser. Veggoverflater inkluderer tapet, trepanel, malt betong i boder, strie og murt forblending. Takene har malte plater. Badet i underetasjen har fliser på både gulv og vegger.
Etasjeskillene består av både trebjelkelag og støpte dekker. Huset har to mursteinspiper og tre åpne peiser – én i stuen, én i kjellerstuen og én i bassengområdet.
Fra en luke i vegg ved trapp er det tilgang til krypkjeller. Krypkjelleren fremstod som tørr ved befaring, og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.
Underetasjen og første etasje er forbundet med en lukket tretrapp med teppebelagte trinn.

VÅTROM

Gå til side

Se tilstandsrapport for detaljer rundt alle våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter og er fra kjøkkenprodusenten Sigdal. Gulvet er flislagt, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har plass til spisebord og har direkte adkomst til spisestuen. Taket er slett og malt, med spottelamper som lyskilde.
Benkeplaten er i sort sten med nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri med spylefunksjon. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassfliser som sprutbeskyttelse.
Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.
De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.
Se tilstandsrapport for detlajer rundt hvitevarer.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Boligen har et toalettrom med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og en nisje i veggen tilpasset speil. Det er fastmonterte lamper på veggen. Toalettet har gulvmontert toalett. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk vifte montert i taket. Rommet varmes opp med radiator.

Badstue:
Fra dusjrommet leder en badstudør inn til badstuen, som er oppført i klassisk stil med innvendig kledning av treverk. Går man videre gjennom badstuen, kommer man til det tekniske rommet for bassenget.
Badstuen er utstyrt med en elektrisk Bacho badstuovn med steiner. Ovnen er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom. Stoppekraner er plassert i krypkjeller og tekniske rom.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som føres over tak. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i veggene og via ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer. Det er i tillegg installert en mekanisk vifte plassert på ventilasjonskanalen på taket.
Det er installert radiatorer i de fleste rom, og disse får varme fra et biodrivstoffanlegg.
Boligen har to varmtvannstanker: én på 300 liter plassert i bodrom, og én på 200 liter plassert i fyrrom. Begge tankene er fra 1992.
Sikringskapet er med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Dreneringen er fra byggeåret for hoveddelen av boligen, samt fra byggeåret for tilleggsdelen (bassengområdet).
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Det er en støttemur i naturstein som leder opp fra offentlig gate til inngangspartiet. Støttemuren har skiferplater på toppen.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.
Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.
Det er en biodrivstofftank tilknyttet fyrrommet.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

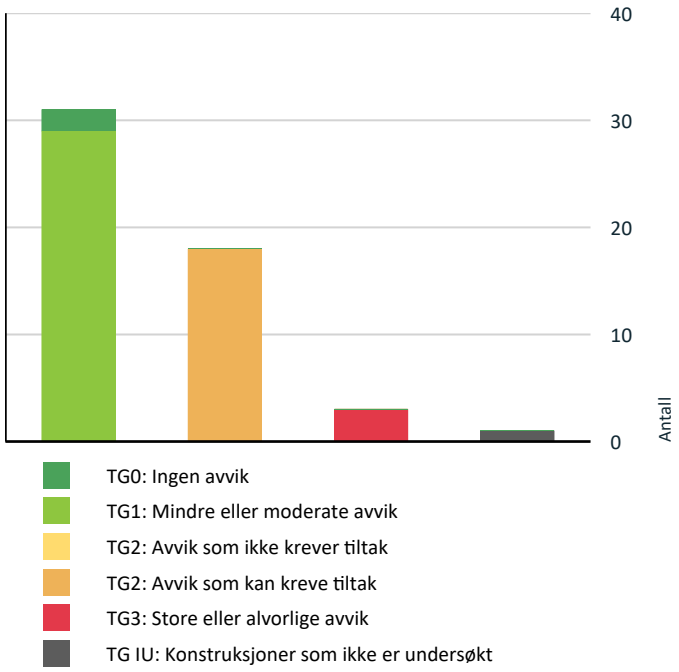
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

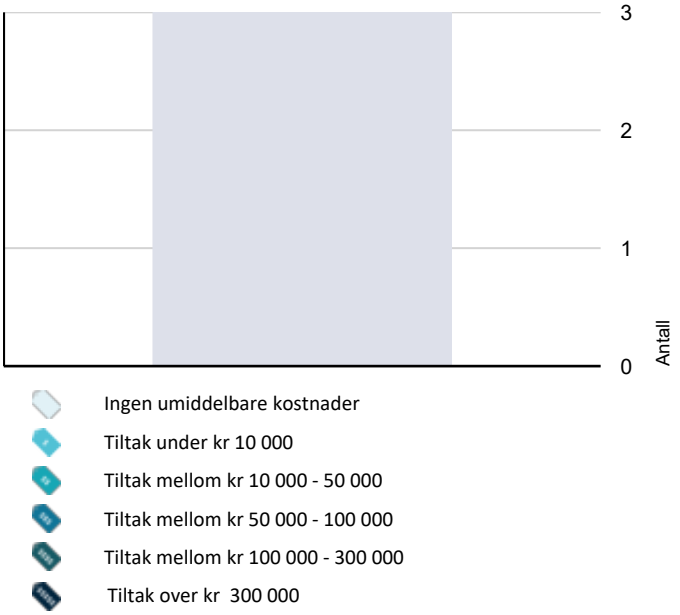
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.Etasje > Svømmebasseng > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > DusjBad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad (spabad) > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Standard
Boligen ligger høyt i terrenget og går over to plan, med flere uteområder. I underetasjen finner man to stuer, bad, teknisk rom, garderoberom, bod, soverom og tilgang til krypkjeller. En innvendig trapp leder opp til første etasje, som inneholder to soverom (det er mulighet for å etablere et tredje soverom i tilknytning til master soverom med en enkel lettvegg), arbeidsrom stue, kjøkken og spisestue med utgang til hagen. Etasjen har også bad og separat toalettrom. Videre har boligen et eget bassengområde med badstue og ytterligere en utgang til hagen. Vaskerommet er også lokalisert i denne etasjen. Boligen fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes noe vedlikehold samt modernisering av våtrom for å oppnå dagens standard.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

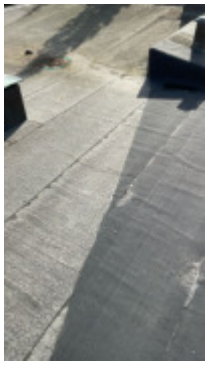
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er et flatt tak tekket med pappshingel/asfaltpapp. Halve taket ble tekket om i 2025, mens den andre halvdelen ble tekket om rundt 1995.

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

Halve taket ble tekket om i 1995, og dermed er mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt. På bakgrunn av alder settes tilstandsgrad 2 (TG2).

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





TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er utført i metall. Vannet ledes bort fra boligen via takrennebend. Luftekanaler over tak er tekket med blikk.
Enkelte av beslagene ble skiftet i 2020.

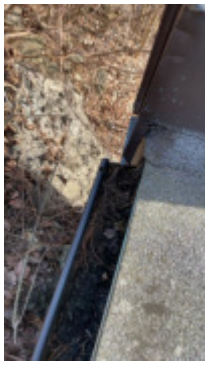
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert flere hull i beslag på taket, hvor vann kan trekke inn. Det manger endestykke på bakre takrenne mot utebod, vann fra taket ledes her mot husvegg.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av disse skadene samt at beslaget har passert over halvparten av forventet levetid.

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



Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i murstein, med enkelte partier kledd med liggende og stående panel. Enkelte fasadebord ble skiftet i 2012 og 2020. Det er gjennomført fuktmåling med Protimeter på utvalgte bord uten at det ble avdekket unormale fuktforhold. Dette gir imidlertid ingen garanti for at alle fasadebord er uten skader. Huset ble sist malt i 2012.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et flatt tak med lukket konstruksjon. Det er ikke observert merker eller andre tegn på at taket ikke er tett. Det finnes flere takvinduer som slipper inn naturlig lys.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Boligen har flere ulike vindustyper og vinduer fra forskjellige årstall. I underetasje etasje er det på soverommet vinduer med tolags isolerglass fra 2020, samt ett vindu med glass fra eldre dato.
I første etasje har soverommet mot øst et vindu med tolags isolerglass fra 2019, mens hovedsoverommet har vindu med tolags glass fra byggeåret. I stuen er det et nyere panoramavindu fra ca 2015. På spisestuen er det vinduer med tolags glass fra byggeåret. Kjøkkenet har vindu med tolags glass fra 2014. I bassengområdet er det vinduer fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder på enkelte vinduer. I tillegg er noen av vinduene svært tørre og har begynt å sprekke opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør males utvendig. Det er per i dag ikke behov for utskifting eller andre tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan utskifting bli aktuelt innen overskuelig fremtid.



TG 2 Dører

Hoveddøren er en dobbel teakdør med vindusfelt og smekklås fra byggeåret, og er utstyrt med sikkerhetslås.

Fra hovedsoverommet er det to ulike balkongdører i malt tre med tolags glass fra byggeåret, som leder ut til balkongen. Fra stuen er det en malt balkongdør med glassfelt og tolags glass, som gir utgang til verandaen. Fra bassengområdet er det en balkongskyvedør med tolags glass fra 2020, som leder ut til hagen.

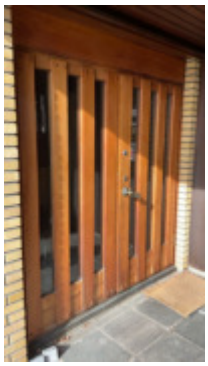
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en forventet levetid på 20 til 40 år. Døren er over 20 år gammel og har dermed passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

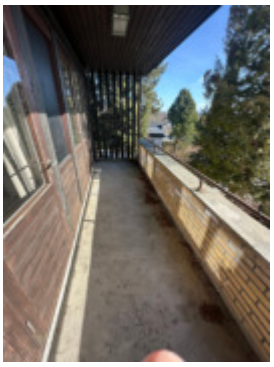
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport











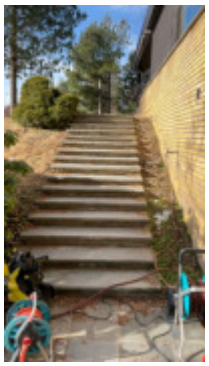


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere ulike terrasser og balkonger. Fra spisestue/stue er det utgang til en sørvestvendt markterrasse med flott utsikt. Terrassen har skiferdekke, er delvis overbygget og har varmelamper montert.
Fra soverommet er det tilgang til en balkong med sørvendt orientering. Balkongen har mursteinsrekkverk og er overbygget.
Fra bassengrommet er det utgang til en veranda bygget i trevirke, med vestvendt retning og trapp ned til hagen (grunnet og malt i 2025).

TG 1 Utvendige trapper

Fra innkjørselen er det støpte betongtrapper belagt med skifer som leder opp til inngangspartiet. Herfra går en støpt trapp med heller videre opp til hagen. Trappen følger terrenget og er uten rekkverk.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige boder

Boligen har to utvendige boder. Utvendig bod ved inngangspartiet har betonggulv, murt og pussete vegger, samt vindu fra byggeåret. Boden på baksiden av huset er en råbod med grusdekke og uisolerte vegger.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det parkett i gang, stue, spisestue og på soverom. Det er fliser på gulv og vegger på bad og toalettrom, fliser på kjøkkengulvet, og teppe (fra 2020) i gangen opp mot bassengområdet. I bassengområdet er det skifergulv, og på vaskerommet er det fliser. Veggene består av ulike overflater, inkludert panel, fliser ved peis, slette malte flater, samt vegger med strie og struktur. Takene er i hovedsak slette og malte, noen med malt strie.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en bolig med denne bruken og alderen.

TG 1 Overflater - Underetasje

I husets underetasje er det innvendige gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har overflater av tapet, trepanel, malt betong i boder, strie og murt forblending. Takene består av malte plater. På badet er det fliser på både gulv og vegger.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av både trebjelkelag og støpte dekker. To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktmåling, og større avvik kan forekomme da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På spiserommet ble det målt 10 mm avvik over 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 7 mm avvik over 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren er det støpt dekke. På soverommet ble det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 11 mm gjennom hele rommet. På stuen ble det målt 6 mm avvik over 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Alle målingene er innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

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

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



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Huset har to mursteinspiper. Den ene pipen har to løp – ett for to peiser og ett for biofyr i kjelleren. Det er feieluker i underetasjen, og det er lett tilgang til pipene fra taket.
Boligen har tre peiser. Det finnes en åpen peis i stuen, en åpen peis i kjellerstuen og en åpen peis i bassengområdet.
Det er utvendige feieluke til pipe i bassengområdet. To feierluker i fyrrommet i under etasjen.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i underetasjen er av betong og har overflater med teppe og belegg. Veggene består av betong/mur, plater og panel. Hulltaking er utført i vegg i bodrom mot grunn, uten at det ble avdekket unormale forhold visuelt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mellom 17 og 22, noe som ligger over normalen. Videre observasjon eller oppfølging kan vurderes.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved fuktmåling i vegg mot grunn er det påvist forhøyede fuktverdier. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2 (TG2). Videre oppfølging anbefales ved vedvarende fukt eller tegn til skader.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



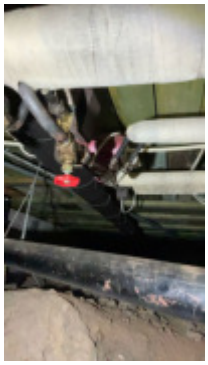


TG 1 Krypkjeller

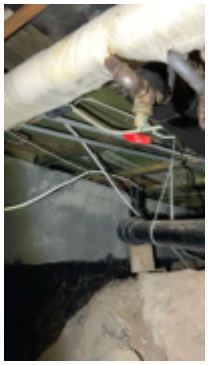
Fra luke i vegg ved trapp er det tilgang til krypkjeller. Krypkjelleren fremstod som tørr ved befaring, og det ble ikke avdekket fukt i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport







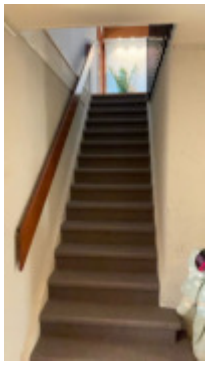
TG 2 Innvendige trapper

Det er en lukket tretrapp med teppebelagt trinn som forbinder underetasjen med første etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





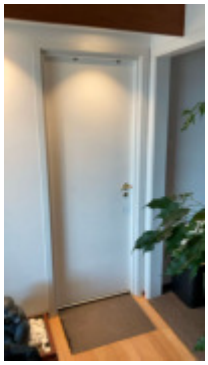
TG 2 Innvendige dører

Boligen har flere ulike dørtyper, inkludert slette, malte dører og slette teakdører til de fleste rom. Det er glassdør til bassenget , og klassisk badstue dør til badstuen enkelte skyvedører i teak, samt en glassdør fra trapperommet til stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

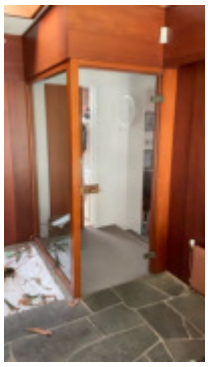
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Tilstandsrapport





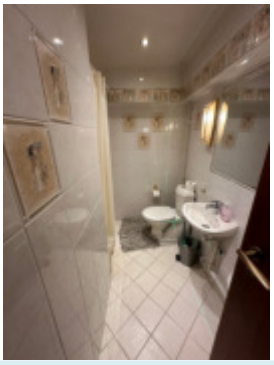


VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser i format 20 x 25 cm, og taket er malt. Belysningen består av innfelte spotter. Det er laget et provisorisk hull i flisene ved døren for å få tilgang til hovedstoppekran. Det finnes også utenpåliggende rør i rommet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 36 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist, noe som er oppfylt her.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik, siden ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er frafør 2010, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt servant med speil over, gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjforheng.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som sørger for avtrekk. Luftekanalene er ført videre inn i naborommet (bod). Tilluft kommer via luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er installert en elektrisk vifte, men avtrekksluften ledes kun videre til bod i naborommet. Dette anses ikke som en tilfredsstillende løsning, da fuktig luft ikke ledes ut av bygningen, noe som kan medføre fare for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en ventilasjonskanal som leder luften ut av huset, slik at fuktig luft fjernes effektivt og risiko for fuktskader reduseres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsonens vegger er av mur, i tråd med gjeldende forskrifter. Det ble imidlertid rutinemessig søkt etter fukt i veggene med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen, og det ble ikke registrert indikasjon på fukt.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Eier opplyser at vaskerommet mest sannsynlig er fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Byggeteknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997–2010 er derfor lagt til grunn for vurderingen av vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte vegger med strie og slett, malt tak. Rommet har spottekasser, spottelampe og naturlig lys fra et større takvindu som lyskilder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på 7 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved vaskeromsdøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist, noe som ikke er oppfylt her.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen. Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme skjulte avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

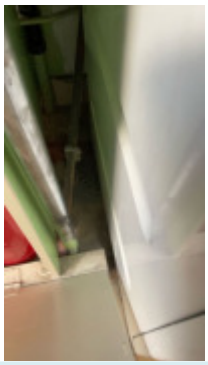
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluket er plassert under vaskesøylen og lot seg ikke inspisere ved befaringstidspunktet. Basert på øvrige sluk i den eldre delen av huset antas det at også dette er et eldre soilsluk. Det er ikke konstatert membran ved sluket.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med skap og garderobeløsning fra Elfa. Det er benkeplate med nedfelt stålservant og opplegg for vaskesøyle. Rommet har god garderobeplass.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det installert en mekanisk vifte som sørger for avtrekk. Tilluft kommer via luftespalte i døren.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under vask på baderom ved vanninnføring. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1.ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 3 **Generell**

Boligen har en egen svømmebasseng del med direkte tilgang til terrasse og hage. Rommet inneholder svømmebasseng og en peis som gir både varme og stemning. I tilknytning til bassengområdet finnes også et dusjrom og en badstue.

Gulvet i bassengområdet er belagt med skifer, mens selve bassenget har fliser. Veggene er kledd med treplater og enkelte partier av mur. Taket er nedsenket og har integrerte spotter som belysning.

Innenfor badstuerommet ligger det tekniske rommet. Dette rommet har sluk og lett tilgang til alle nødvendige maskindeler for drift av bassenget, som filteranlegg m.m.

Bassenget er i bruk i dag. Takstmann har ikke kompetanse til å foreta en faglig vurdering av bassenget, og det er derfor ikke utført ytterligere undersøkelser. Det anbefales at tilstand og funksjon kontrolleres av fagperson med kompetanse på basseng og tilhørende tekniske installasjoner.

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

Våtrommet er i bruk i dag, og det er ikke observert tegn til lekkasjer. Luftavfukter og vifte over peis i bassengrommet er deffekt og virker ikke.

Fra selger får en opplyst "-Skimmer (øverste uttrekk i bassenget er stengt da det mistenkes lekkasje i røret.) Det fungerer fint med å rense anlegget med uttaket i bunn.
Tekniker er bestilt for å gå over renseanlegget i pumperommet til bassenget og service vil bli utført før salg"

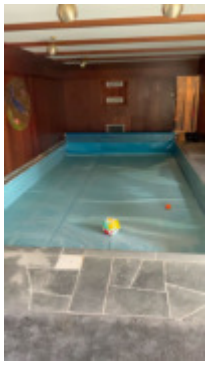
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

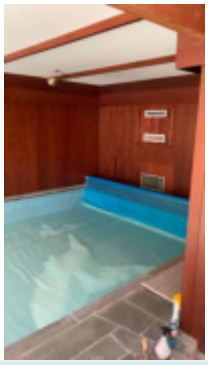
Våtrommet er i bruk i dag og fungerer som det skal, uten rapporterte unormale avvik eller feil. Det er med andre ord ikke behov for tiltak på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







1.ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da veggene vender mot yttervegger og annen våtsone. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Mellom bassengområdet og badstuen er det etablert et praktisk dusjområde. Dusjen har fliser på både gulv og vegger. Flisene er malt. Dusjrommet er fra før 1997, og forventet levetid for sluk og tettesjikt er dermed passert.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Våtrommet er i bruk i dag, og det er ikke observert tegn til lekkasjer. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er bassengområde på én side, badstue på den andre og yttervegg på den tredje veggen. Hulltaking er derfor ikke mulig, da dette vil bryte tettesjiktet. Det ble foretatt en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet er ikke målt.



1.ETASJE > BAD (SPABAD)

TG 3 Generell

Hovedbadet i 1. etasje er fra før 1997, og den forventede levetiden for våtrom er dermed passert. Det ble målt et fall på 14 mm fra dør til sluk ved toalettet. Badet har tre sluk, alle av eldre type soilsluk.

Badet er i god bruksmessig stand og fremstår som stort og romslig. Det er benyttet ulike marmorfliser på både vegger og gulv. Det er observert enkelte sprekker i marmorflisene. Tak og vegger er rikt utsmykket, med varierende form og detaljer.

Badet er innredet med baderomsmøbler som inkluderer badekar med boblefunksjon, vegghengt toalett, håndkletørker og to nedfelte servanter i benkeplate av stein. Det er to vinduer som gir naturlig lys. I taket er det malt strie og innfelte spotter.

Dusjen er rundet og har innfelt dusjarmatur. Badet har elektriske varmekabler i gulvet og en elektrisk vifte, hvor vifteenheten er plassert på loftet.

Tilstandsrapport

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

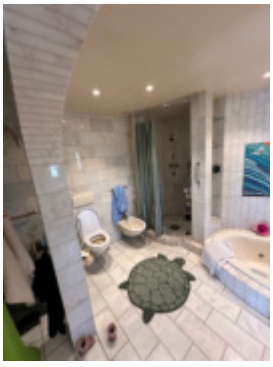
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet er i bruk i dag og fungerer som det skal, uten rapporterte unormale avvik eller feil. Badet har passert forventet levetid og full renovering anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



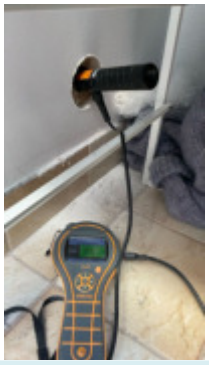




1.ETASJE > BAD (SPABAD)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderoberom i vegg bak toalett og dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har glatte fronter og er fra kjøkkenprodusenten Sigdal. Gulvet er flislagt, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har plass til spisebord og har direkte adkomst til spisestuen. Taket er slett og malt, med spottelamper som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Miele
– Induksjonstopp fra Miele
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Mikrobølgeovn fra Miele
– Kombiskap fra Samsung med isbitfunksjon
– Avtrekksvifte fra Faber

Benkeplaten er i sort stein ned nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri med spylefunksjon. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassfliser som sprutbeskyttelse.

Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det er installert kjøkkenavfallskvern i vasken, denne er ifølge eier plombert.

Overflatene på kjøkkenet er vurdert ut fra hva som er å anse som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Fra dusjrommet leder en badstudør inn til badstuen, som er oppført i klassisk stil med innvendig kledning av treverk. Går man videre gjennom badstuen, kommer man til det tekniske rommet for bassenget.

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 **Teknisk anlegg**

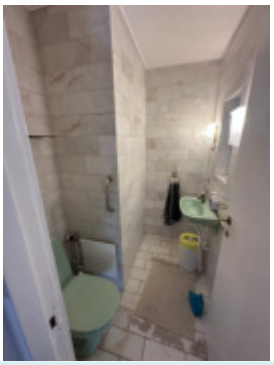
Badstuen er utstyrt med en elektrisk Bacho badstuovn med steiner. Ovnen er ikke funksjonstestet.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Boligen har et toalettrom med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og en nisje i veggen tilpasset speil. Det er fastmonterte lamper på veggen. Toalettet har gulvmontert toalett. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk vifte montert i taket. Rommet varmes opp med radiator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

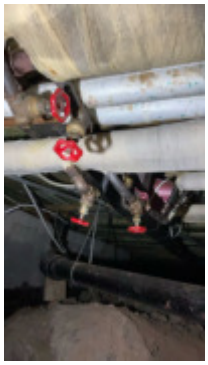
Leiligheten har kobberrør til alle rom. Stoppekraner er plassert i krypkjeller og tekniske rom. Hovedstoppekran er plassert på bad i underetasjen.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

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

Tilstandsrapport



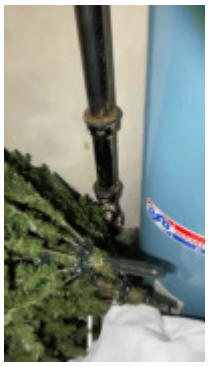
TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler som føres over tak. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i veggene og via ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer. Det er i tillegg installert en mekanisk vifte plassert på ventilasjonskanalen på taket.



TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer (skiftet ventil i 2020) i de fleste rom, og disse får varme fra et biodrivstoffanlegg. Det foreligger kvittering for utskifting datert 10.05.2021. Tanken er plassert i hagen (se punkt under Bio - Fyringstank)
Til info: I fyrkjelen til radiatorene kan en velge mellom strøm eller biodiesel etter hva som er rimeligst til en hver tid.
Ny kjele er montert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l







Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

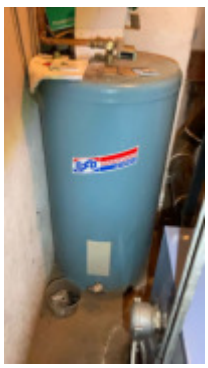
Boligen har to varmtvannstanker: én på 300 liter plassert i bodrom, og én på 200 liter plassert i fyrrom. Begge tankene er fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

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





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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikring er på 63Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Sikringskapet ble sist renovert i 2018 i forbindelse med El-tilsyn kontroll.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
   Det foreligger samsvarserklæringer på alt av elektro arbeid gjort siste år.

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret for hoveddelen av boligen, samt fra byggeåret for tilleggsdelen (bassengområdet).

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er målt fukt i grunnmur fra kjeller mot grunn, men ikke med verdier over angitt toleranseklasse. Det anbeales videre undersøkelser av drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.



TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur i naturstein som leder opp fra offentlig gate til inngangspartiet. Støttemuren har skiferplater på toppen.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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

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

TG 1 Bio - Fyringstank

Det finnes en biodrivstofftank tilknyttet fyrrommet. Tanken er lokalisert nedgravd i hagen ved trapp, denne er ikke videre vurdert.
Det foreligger kvittering for utskifting av oljetank datert 24.05.2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar

Standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
I tilknytning til hovedhuset er det en dobbelgarasje med to garasjeporter, begge utstyrt med automatisk portåpner. Garasjen har støpt dekke og vegger med pussete murflater. Taket er flatt og tekket med asfaltpapp. Det er montert hylleløsninger for oppbevaring. Garasjen har innlagt strøm, men det er observert en løs lampearmatur.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

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

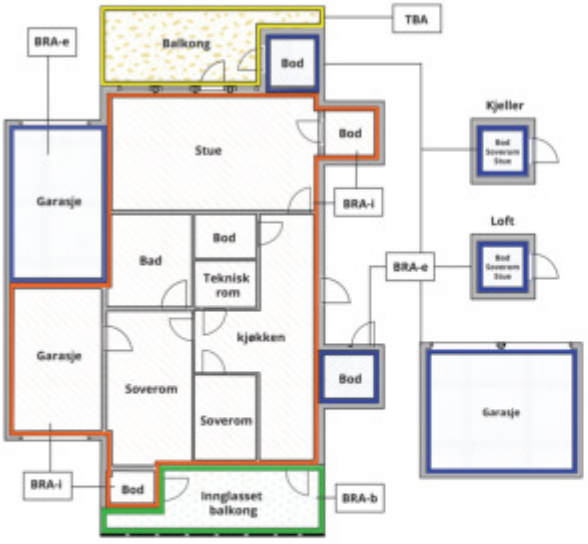
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	109	7		116		14	130
1.Etasje	279	6		285	53		285
SUM	**388**	**13**			**53**	**14**	**415**
SUM BRA	**401**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Garderobe, Bad, Soverom, Teknisk rom, Bod, Kryperom, Stue 1, Stue 2, Trapperom	Bod 2	
1.Etasje	Trapperom, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Svømmebasseng, Badstue, DusjBad, Soverom 1, Toalettrom, Bad (spabad), Soverom 2, Arbeidsrom, Teknisk rom	Bod 2	

Kommentar

Krypkjeller er oppmålt til 14 kvm og ført opp som areal med lav takhøyde (ALH)
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje.		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	97	304
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og tekniske rom er oppført som S-rom.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje er oppført som S-rom

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1517		0	1686.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lybekkveien 11

Hjemmelshaver
Heka Eiendom Drift AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse
Skole/barnehage
Det er barne- og ungdomsskoler i umiddelbar nærhet. Bl.a. Steinerskolen, Hovseter ungdomsskole, Huseby barneskole og Voksen barneskole, samt Persbråten vgs.
Det ligger flere barnehager i området. Innenfor en radius på 1 km fra leiligheten er det 15 barnehager. De nærmeste er bl.a. Frantsebråten, Barnas barnehage, Kragskogen Barnehage, Kattugla, Jarbakken og Snippen barnehage.

Fritidstilbud
Tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med koselige turstier i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og til Skøyen og Frognerparken. Fra Mærradalen tar en hyggelige sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene på Røa, Ullern, Gressbanen ((Ready) (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren)), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård, SATS på Makrellbekken og Røa Bad/Sats. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. Det er også kort vei til lysløype på Fossum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er installert varmekabler med snøsensor i oppkjørsel (Kabler / sensor og dekke ble byttett i 2021/2022) Boligen har garasje med to biloppstillingsplasser og godt med parkeringsmuligheter på tunet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 1 687 m². Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp. Eiendommen ligger i et relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen, som i dag er eiet av Heka Eiendom Drift AS (org.nr. 929 975 723), er under omorganisering der den planlegges overført til et aksjeselskap som har som eneste formål å eie eiendommen. Bud kan derfor inngis både på eiendommen som et regulært eiendomssalg, eller som et bud på aksjene i aksjeselskapet, avhengig av kjøpers tiltenkte bruk. For tilfellet av bud inngis på aksjene i aksjeselskapet skal det opplyses at selskapets historiske kostpris på eiendommen er kr [henv. regnskapsfører] og selskapet ut over eiendommen selges cash-free/debt -free. Megler kan gi ytterligere opplysninger om forholdet.

Økonomiske forhold:
Eiendomsskatt for 2025 er satt til 27 299.
Boligen har fiber via Home Net, 599 pr mnd.

Ta kontakt med megler for annen informasjon om Tinglyste /andre forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Faktura og FDV dokumentasjon			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	15.05.2025	
3	20.05.2025	

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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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/QN6560

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * 417200

Nytt telefon nr. 2072101

KOPI

Oslo, den 27.nov.1967.

IS/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsstnd
Gnr.27,bnr.1517,av bnr.420,parsell A,Lybekkvn.11, Oslo - 3.

Journalnr.
62/3017

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
20/4-1963.

Bygningens art
Enebolg m/garasje.

Byggherre
Herr Herman Kahan, Lybekkveien 11, Oslo - 3.

Byggemelder
Ark.ne. Ullring og Zernichow, Sorgenfrigt. 19, Oslo - 3.

Ansvarshavende
Murmester Ulf Aanerud, Vidarsgt. 13, Oslo - 4.

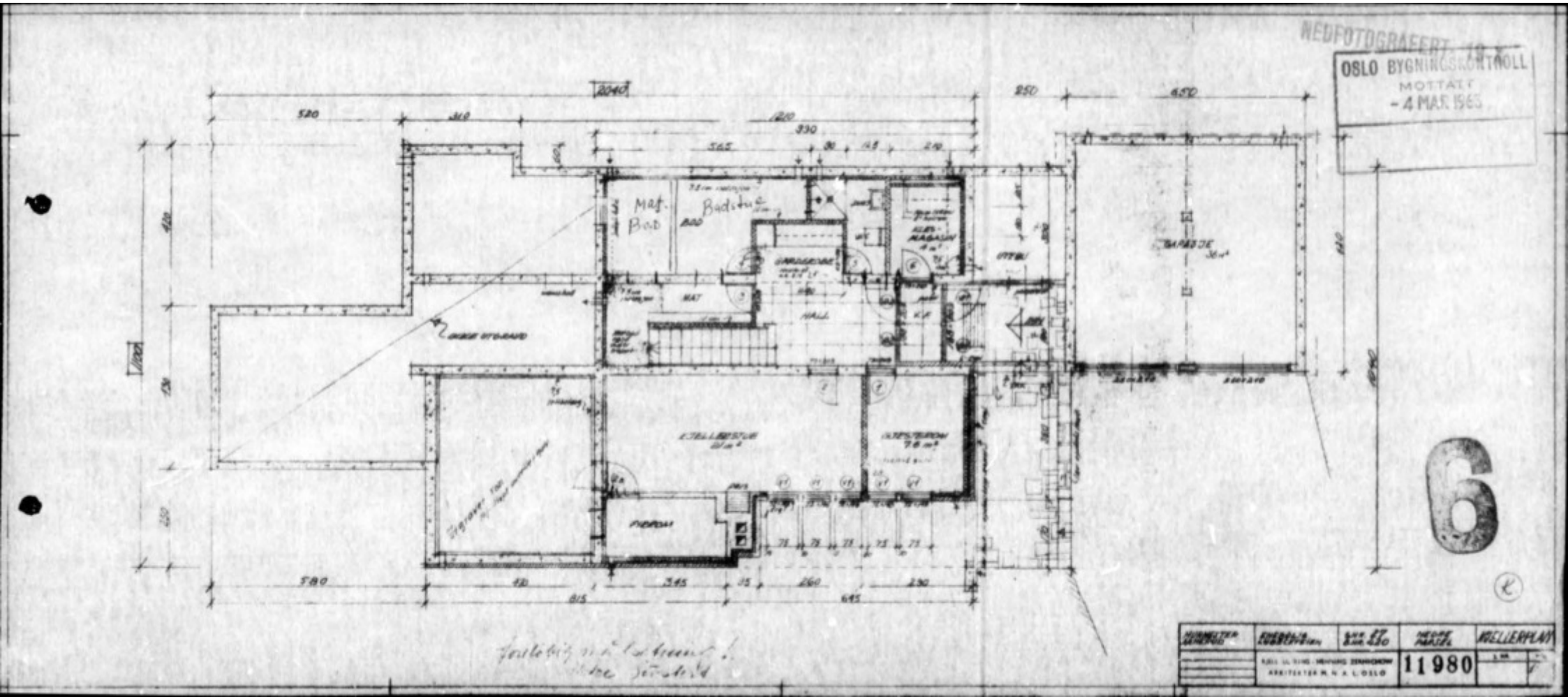
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

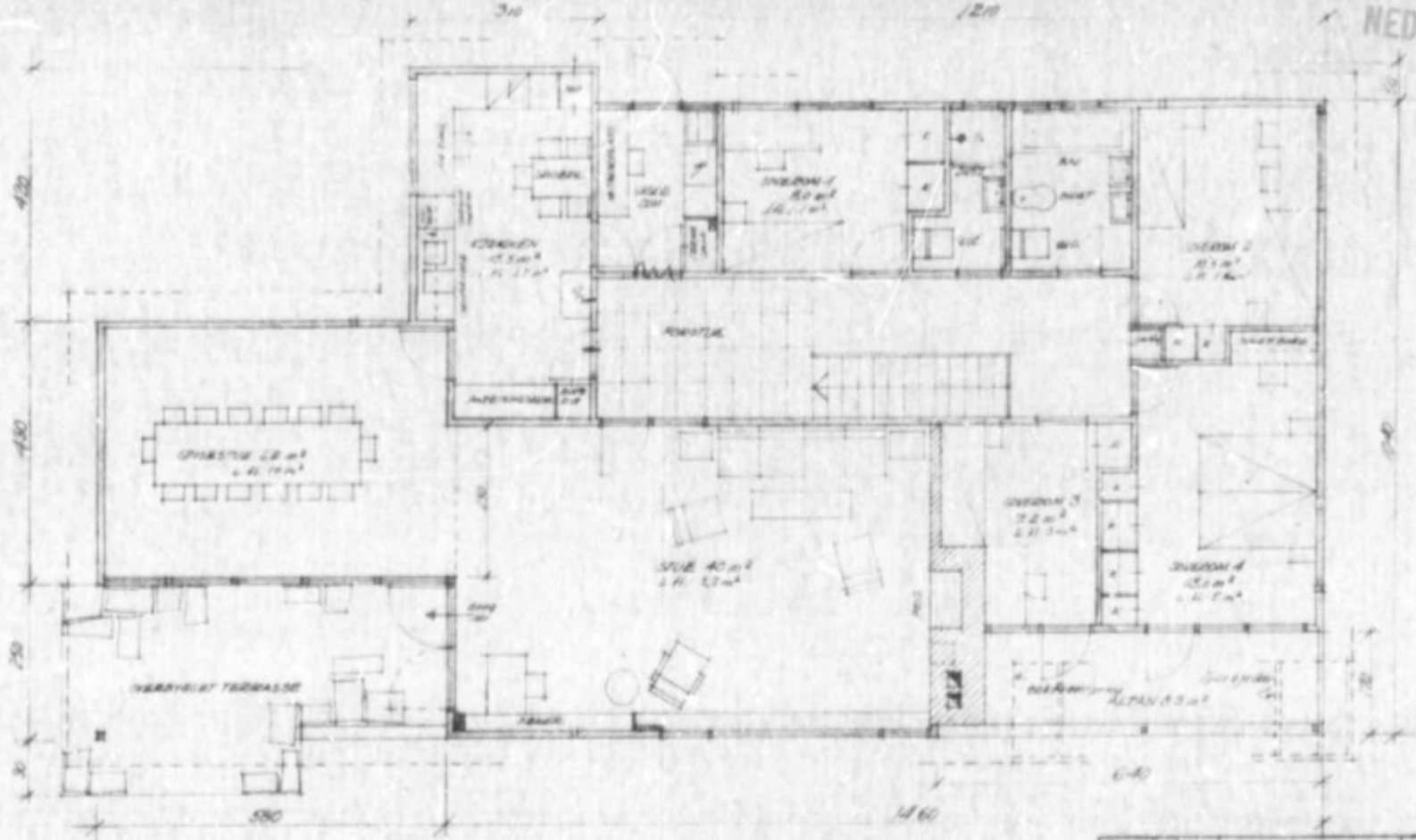
Ivar Stensrud.

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. 30000. 8. A. 7538/66.


NEDFOTOGRAFERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR. 1963
2040
520
340
120
330
565
30
145
240
250
650
Maf.
Bad
Badstue
MAT
HALL
BARNEROM
GARASJE
STUE
SOVEROM
BAD
6
11980
KJELLERPLAN

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Arealutregning:

Grunnflate	171.6 m²
Overbygget	4.8 m²
Overbygget altan	3.1 m²
Alt.	179.5 m²

2

Byggmester HANEBUD	ENEBOLIG Lysbakken, Holmen, Bnr 9/33	Gnr. 27	VEDLEGG PARSELL 1 ETG
4-9-62 8-10-62	A/S ULLERN - HEFNING ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	11979	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg svømmebasseng m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lybekkveien 11	Gnr.27 bnr. 1517	73/223

Byggherre

Dir.Herman Kahan
Lybekkveien 11

OSLO 3

HG/JC

Ansvarshavende

Murmester Bjarne Midttun
Grorudveien 58

OSLO 9

Dato

13.april 1977.

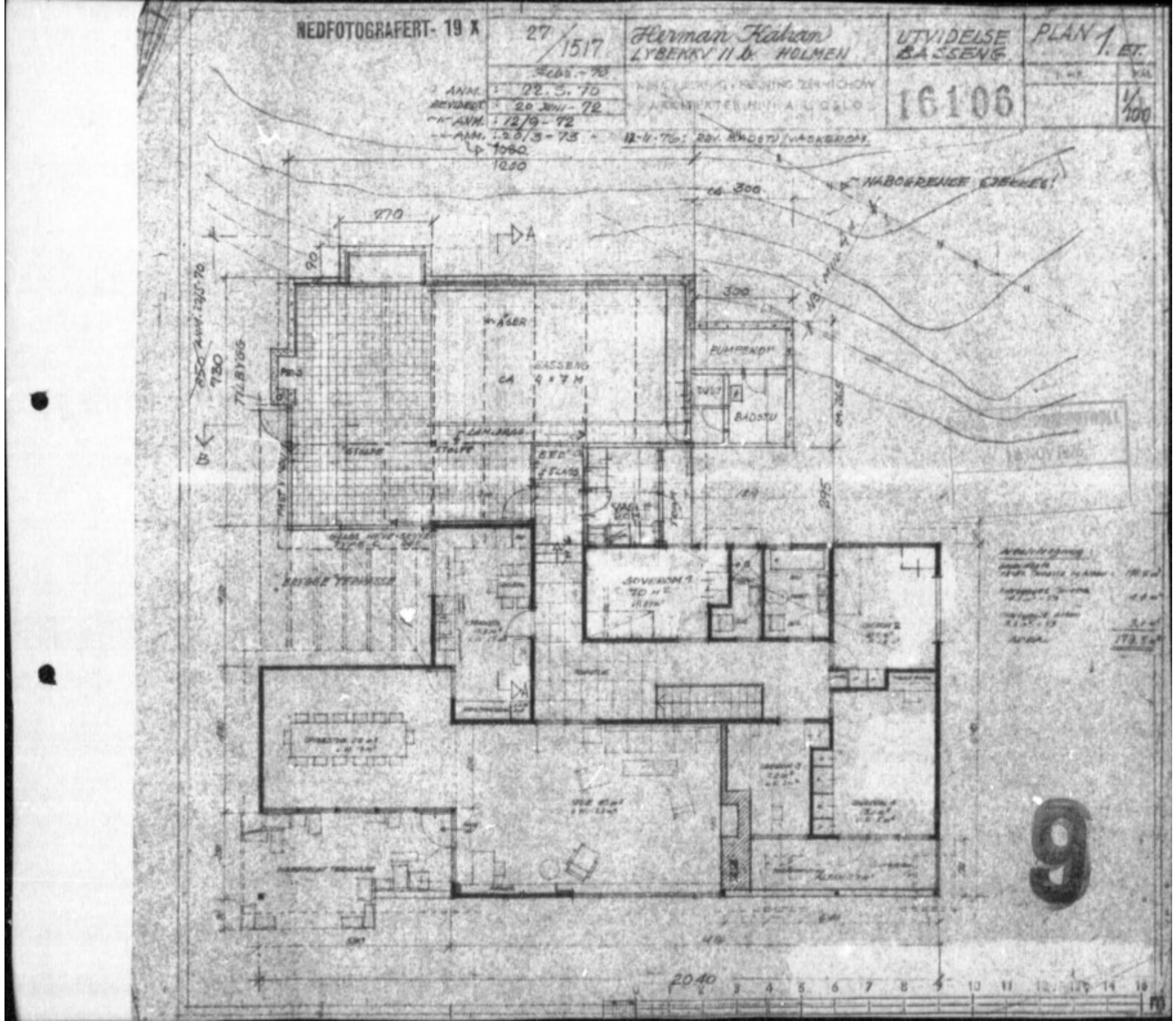
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

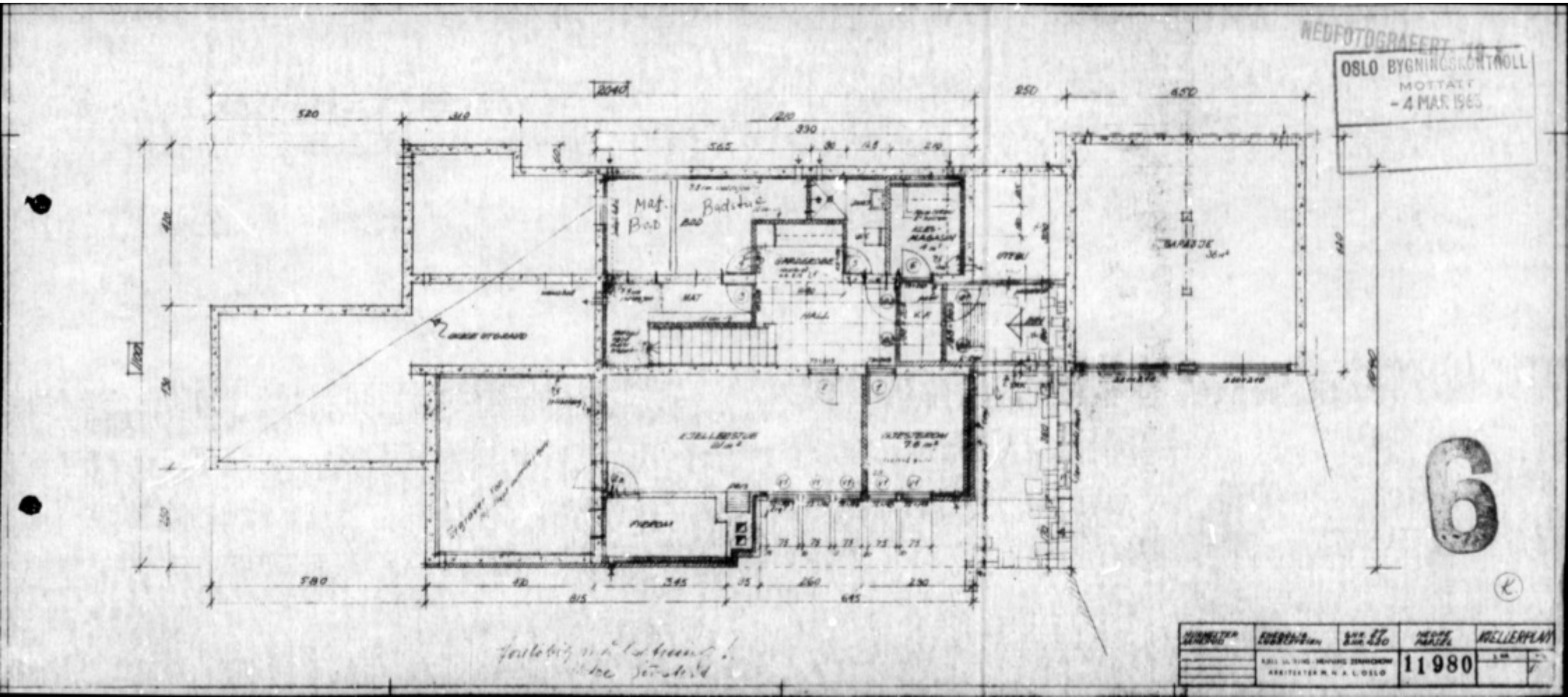
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

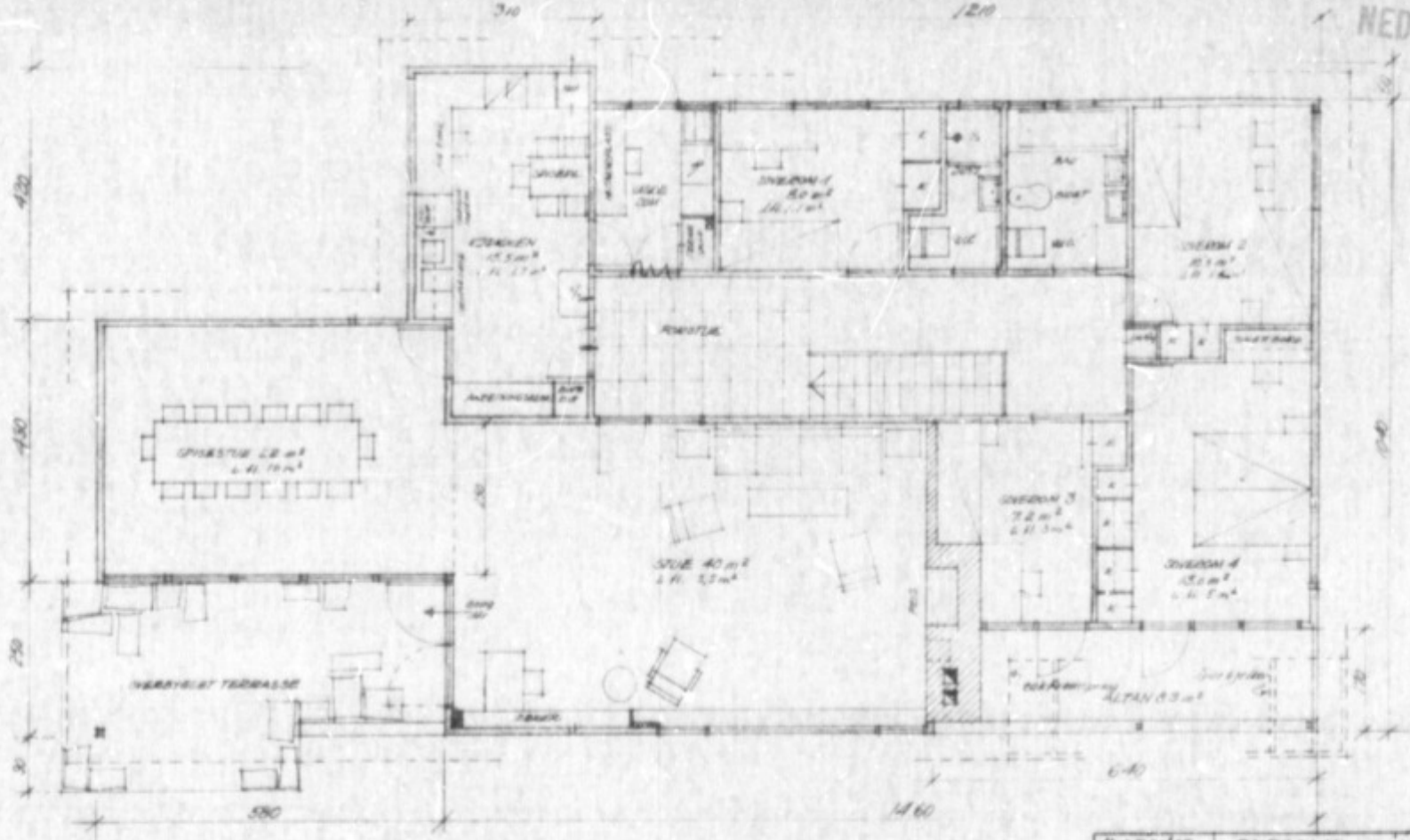
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
27/1517
Herman Kahan
LYBEKKV. 11 b. HOLMEN
UTVIDELSE BASSENG
PLAN 1. ET.
16106
1/100
ANM. : 22.3.-70
REVIDERT : 20 JUNI - 72
ANM. : 12/9 - 72
ANM. : 28/3 - 73
12-4-76: 2STK. BADSTU/VASKEROM.
NABOGRENSE
970
300
BASSENG
CA 4 x 7 M
PUMPEROM
BADSTU
TILBYGG
BYGGE TRINNVIS
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
2040
9


NEDFOTOGRAFERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR. 1965
6
11980

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



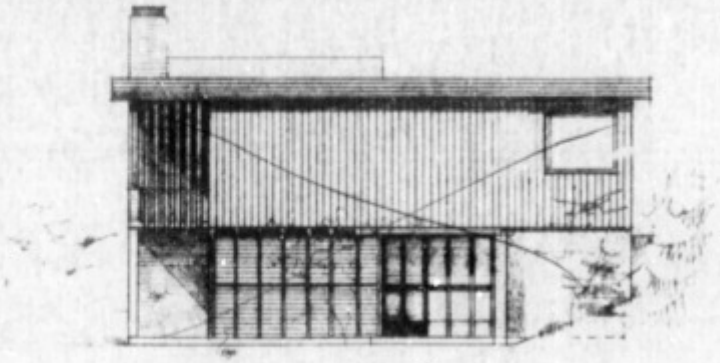
Arealutregning:

Grunnflate	171,6 m²
Overbygget	4,8 m²
Overbygget altan	3,1 m²
AREA =	179,5 m²

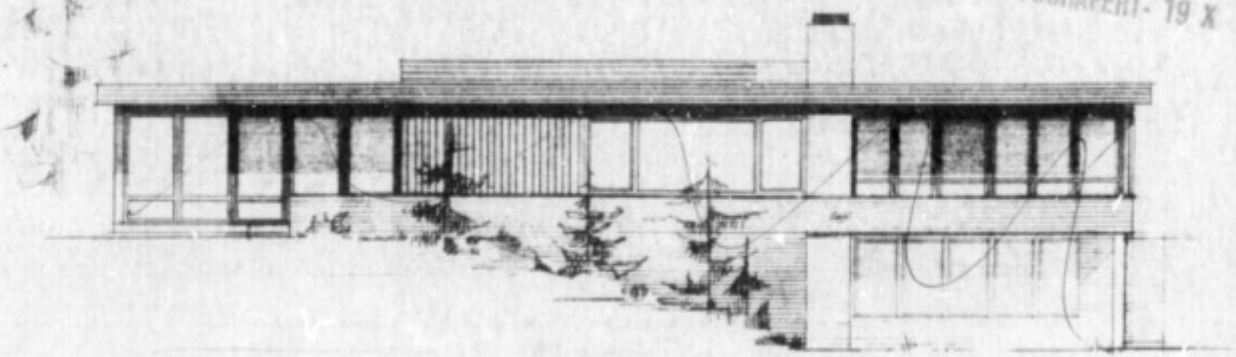
2

Murmester HANEBUD	ENEBOLIG	gnr. 27	VEDUM PARSELL 1 BLK6
27-9-82 8-10-82	A.S. ULLERN - HEFNING ZERNICHOW ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO	11979	

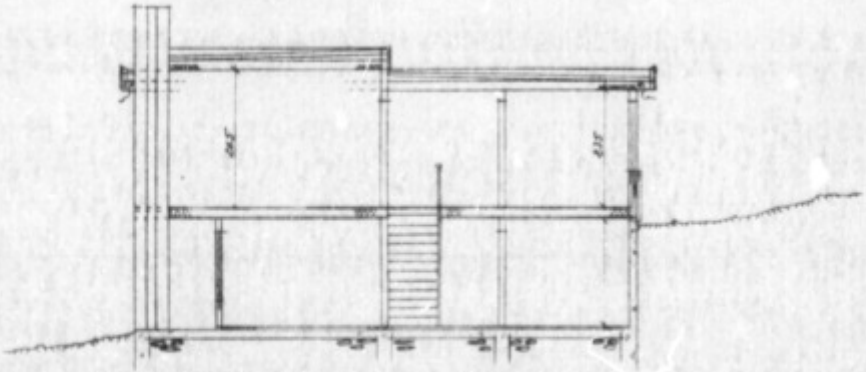
REDFOTOGRAFERT- 19 X



østgavl



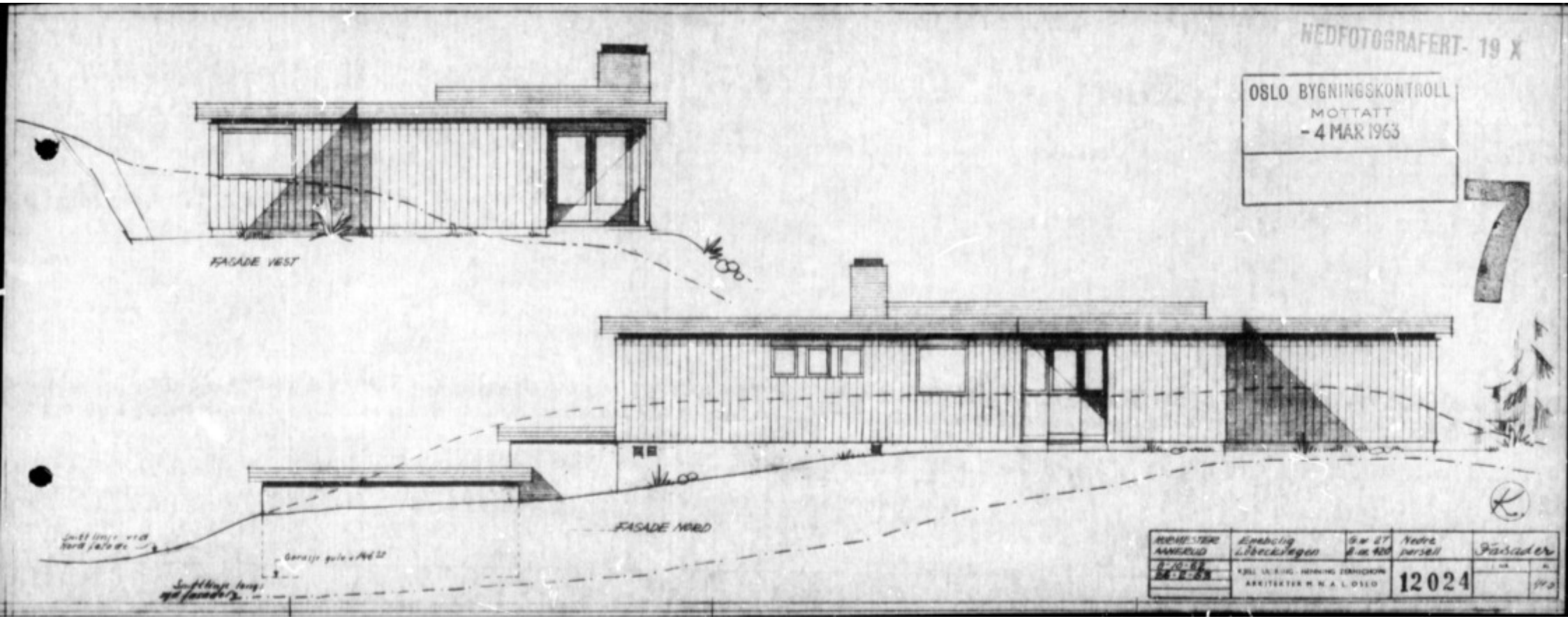
sydfasade



ØST SNITT

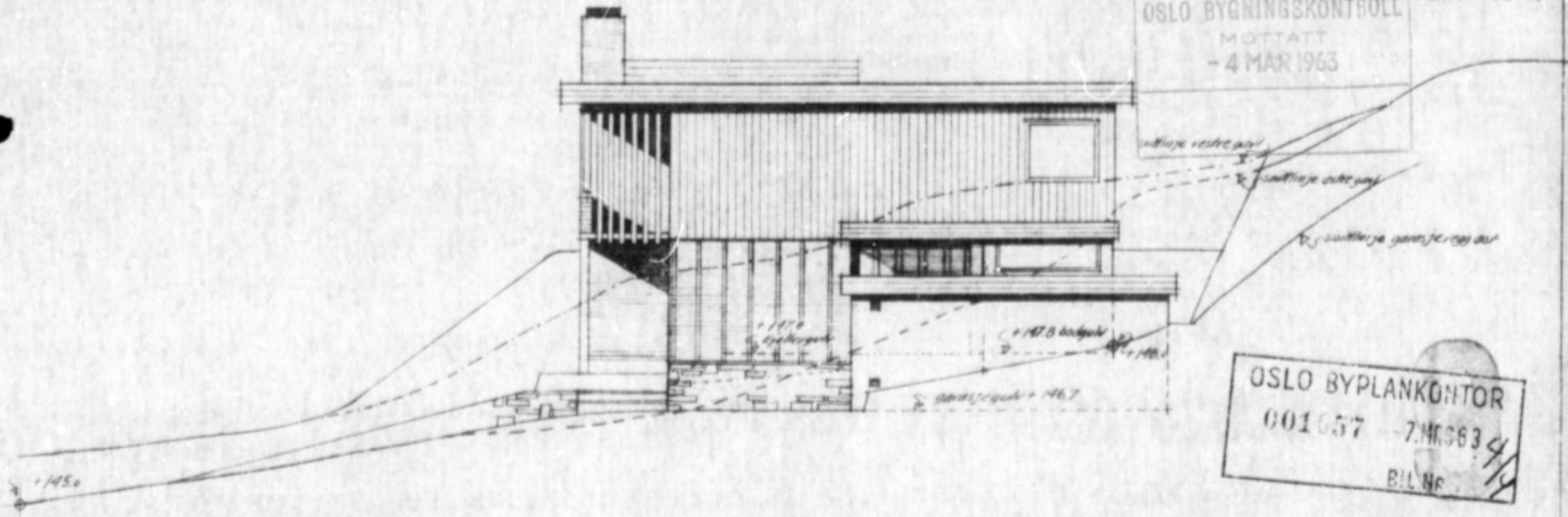
3

				Fasader
			11981	


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR 1963
7
FASADE VEST
FASADE NORD
Garasje gnr. 6 bnr. 22
Gnr. 27
Bnr. 420
Nedre
parsell
12024
Fasader

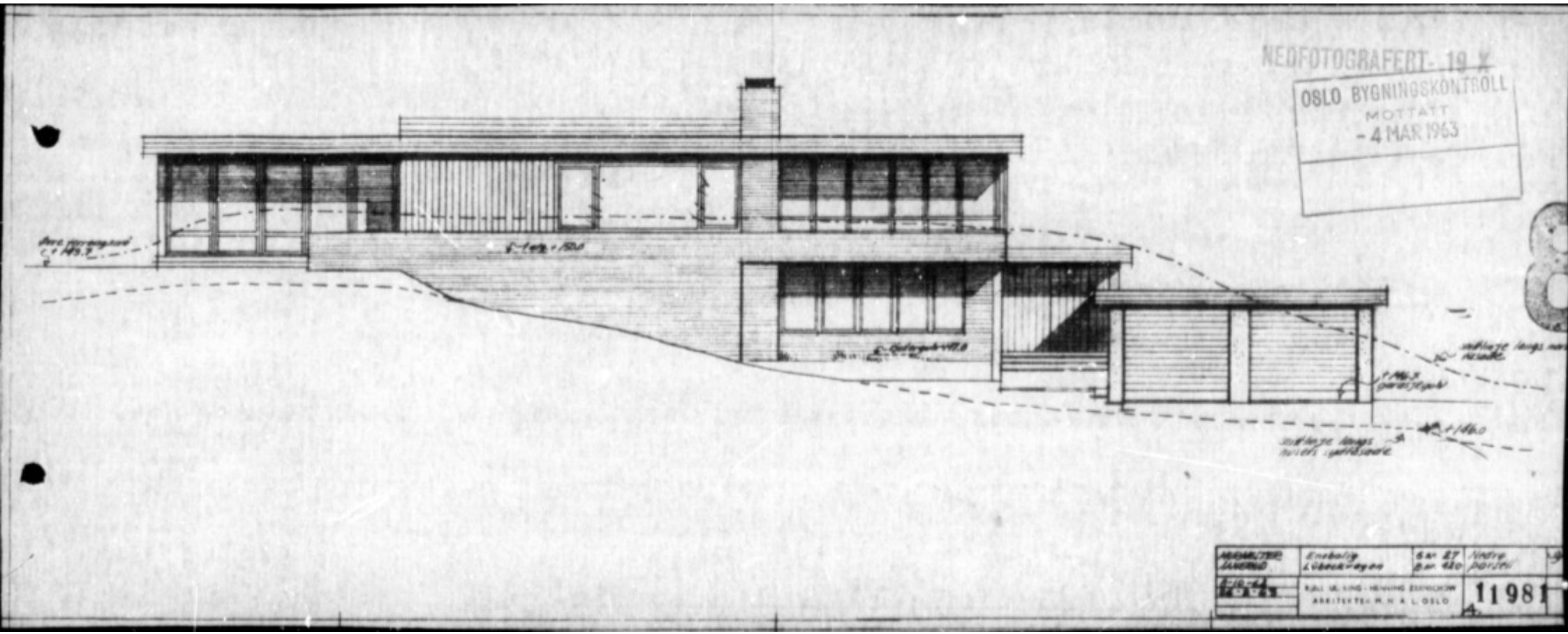
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR 1963



OSLO BYPLANKONTOR
001657 - 7 MAR 1963
BILAG

BORNES TER VANDELD	Enebakkveien Lubeckvegen	GNR 47 BNR 420	Nærre parsell 1198	Fasader



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR 1963

8

HENDARLØKK SANDVED	Enebolig Lyderhorngata	Gnr. 27 Bnr. 420	Vestre parsell
Tegn.-dat. 26.2.63	RJALL VELLING - HENNING ERIKSSON ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO		11981

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
LYBEKKVEIEN 11

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512091
8522337

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1517

Vi viser til bestilling av 20250514 for LYBEKKVEIEN 11.

GNR. 27 BNR. 1517

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1965.

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

1693 m²

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

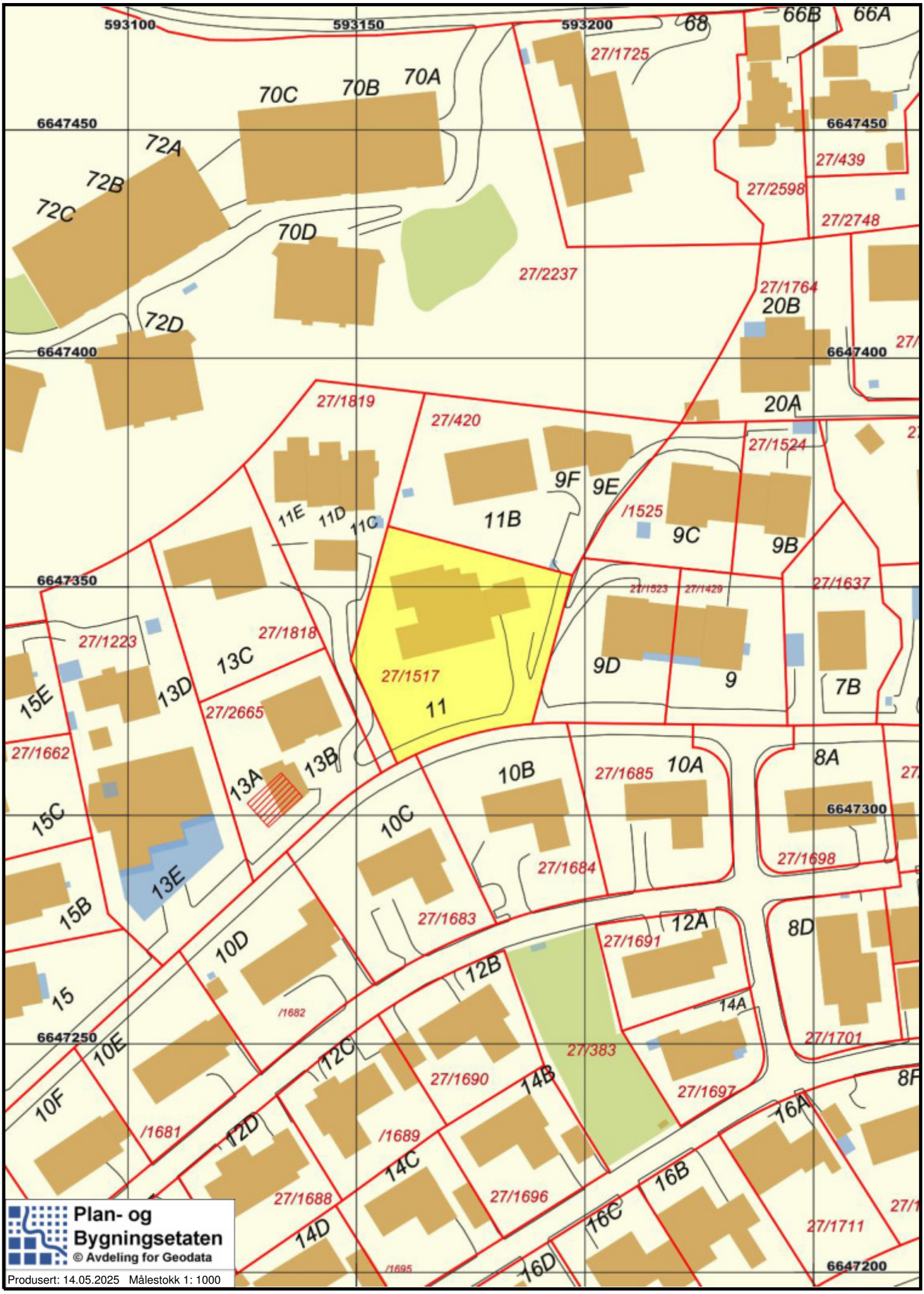
Målestokk= 1: 1000.

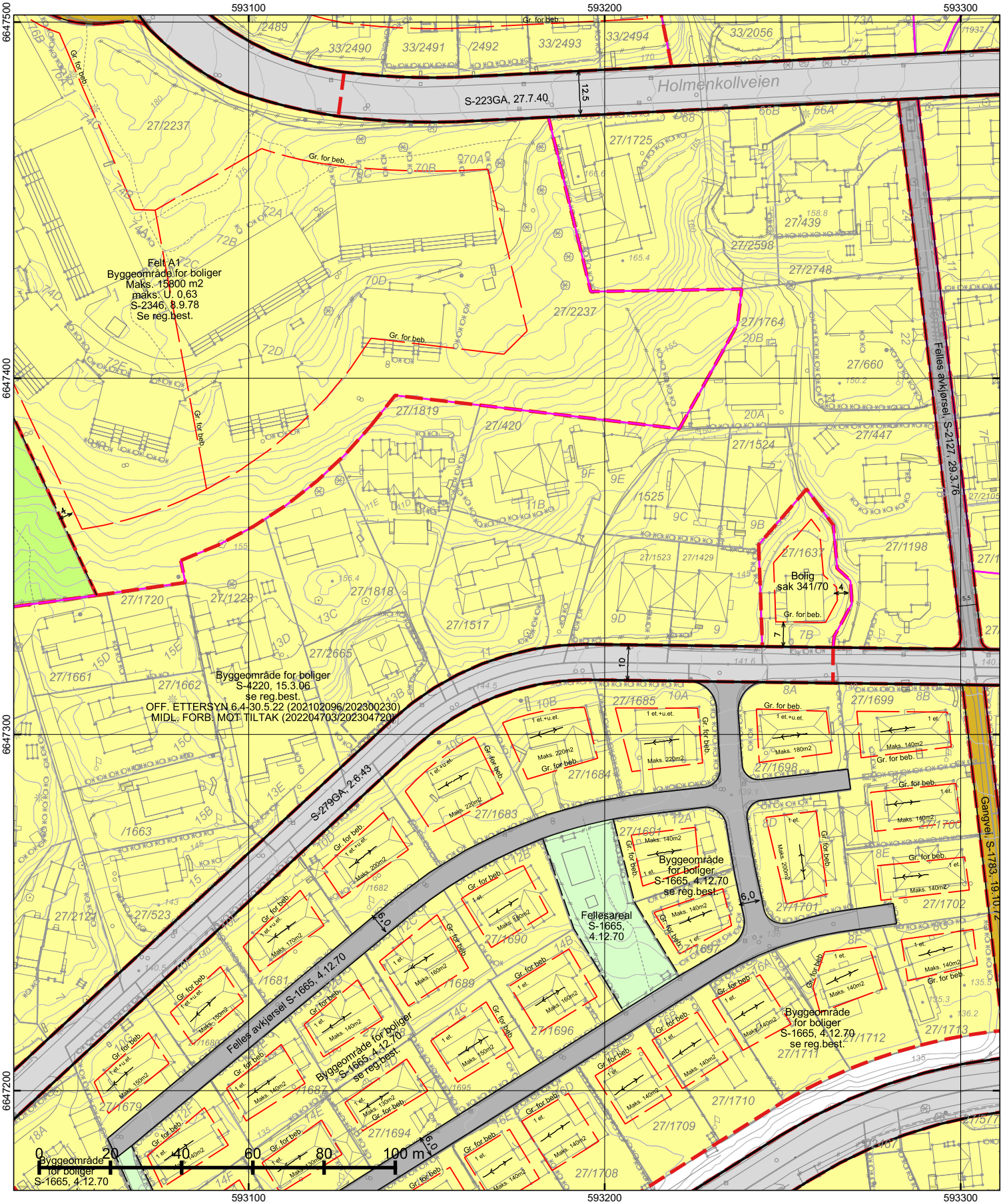
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593100
593150
593200
6647450
6647400
6647350
6647300
6647250
68
66B
66A
70C
70B
70A
72A
72B
72C
70D
72D
27/1725
27/439
27/2598
27/2748
27/2237
27/1764
20B
20A
27/1819
27/420
27/1524
11E
11D
11C
11B
9F
9E
/1525
9C
9B
27/1637
27/1523
27/1429
9D
9
7B
27/1223
27/1818
13C
15E
13D
27/1517
11
27/2665
27/1662
13A
13B
15C
13E
10B
27/1685
10A
8A
10C
27/1684
27/1698
15B
27/1683
12A
27/1691
8D
10D
12B
14A
15
/1682
27/1701
27/383
10E
12C
27/1690
14B
27/1697
8F
10F
/1681
12D
/1689
16A
14C
27/1688
27/1696
16B
14D
16C
27/1711
/1695
16D
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.05.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

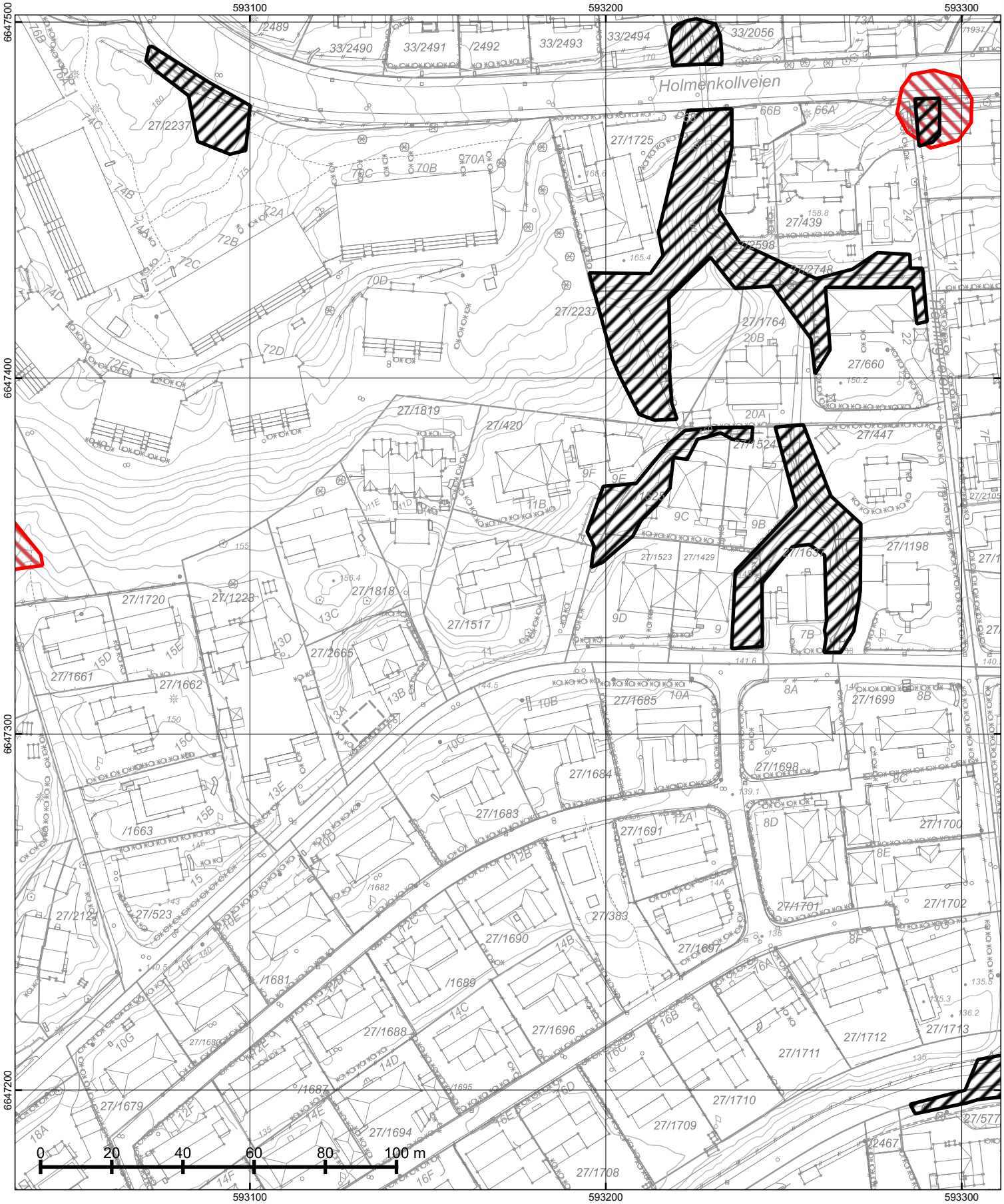
PlottID/Best.nr: 142958/ 86512091
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: LYBEKKVEIEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1517

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: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

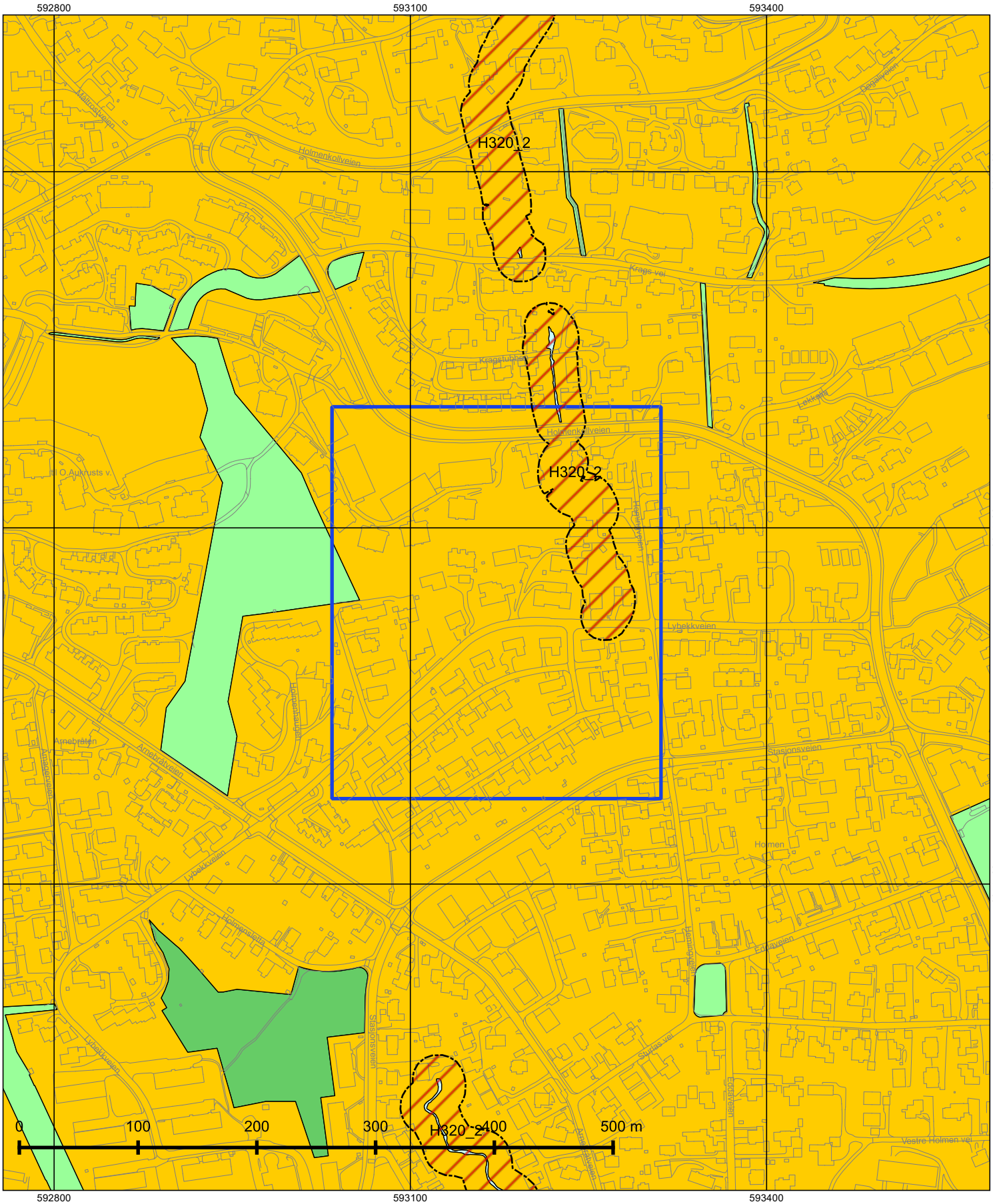
Naturmangfold

– 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: 142958/ 86512091
Adresse: LYBEKKVEIEN 11
Gnr/Bnr: 27/1517

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142958/86512091
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

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



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:
Lybekkveien 11
Gnr. 27 Bnr. 1517 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0158

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John Theodorsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 93 09 76

E-post: John.theodorsen@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