RIMVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Ferdigattester
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Rimveien 11, 0664 OSLO

OSLO kommune

gnr. 139, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 209 m²



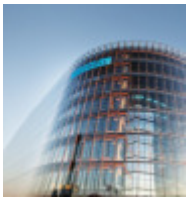
Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22461-1022 **Referansenummer:** WA5971

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tim Roar Fauske **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over tre plan, oppgradert i diverse tidsperioder. Boligen fremstår som i normalt godt stand. Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller skader på befaringen. Vær oppmerksom på at de eldste bygningsdelene på huset er fra 1955 å vil kreve vedlikehold. Oppgraderte bygningsdeler har ikke nødvendigvis byggteknisk standard fra det året den ble oppgradert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig belagt med betongtakstein fra ca 2010. Renner og beslag av metall.

Loftet er et råloft med adkomst via loftsluke med stige fra gang i 2. etasje. Synlige taksperrer i trekonstruksjoner. Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter belagt med trebord.

Bygningens yttervegger er vurdert til å være oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vinduer med to-lags isolerglass fra 1989, 2009, 2015 og 2019. Takvinduer med isolerglass fra 2005.

Boligen har profilert entrèdør med glassfelt og katteluke. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 1982.

Utgang fra stue til en sør-øst vendt terrasse på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utvendig trapp ved inngangsparti av betong belagt med skifer. Trapp til underetasje belagt med fliser. Trapp fra terasse av trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

2. Etasje: Gulvoverflater av: slipte og behandlede tregulv.
Veggoverflater av: malt trepanel.
Himlingsoverflater av: malt trepanel

1. Etasje: Gulvoverflater av: parkett og laminatgulv
Veggoverflater av: veggflater med malt trepanel.
Himlingsoverflater av: malt trepanel.

Underetasje: Gulvoverflater av: betong, fliser og laminatgulv.
Gulvvarme i stue soverom og gang i følge selgers opplysninger.
Veggoverflater av: malte flater og pussede veggflater.
Himlingsoverflater av: malt betong/puss og gipsplater.

Innvendige trapper av treverk.
profilerte innerdører.

Etasjeskille av: trekonstruksjoner og betong. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
2. Etasje: 6 mm i stue og 9 mm i soverom 2.
1. Etasje: 5 mm i stue og 6 mm i kjøkken.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
2. Etasje laveste-høyeste: 155-265 cm.
Stue 1. Etasje: 243 cm.
Underetasje ca: 206 cm.

Oppvarming: elektrisitet, luft-til-luft varmepumper og vedfyrt peisovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje.
Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med gulvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med skuffer og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med to-greps armatur og forheng. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i kasse på bad. Avtrekksvifte med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Bad 1. Etasje.
Bad fra 2005 i følge selgers opplysninger Flislagt gulv med gulvarme og flislagte vegger. Malt betonghimling. Servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør i plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

KJØKKEN Gå til side

1. Etasje.
Kjøkkeninnredning fra 2010 i følge selgers opplysninger. Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk ut av bygget. Kjøleskap med frysedel. Innebygget oppvaskmaskin. Synlige vannrør at typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast.

2.Etasje.
Kjøkkeninnredning fra perioden mellom 2010-2015 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv(det er sluk i gulvet). Malte og pussede flater. Himlingsflate med malt betong. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Fliser på vegg bak

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskkum. Nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og kullfilter. Innebygget Oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Oso varmtvannsbereder på 287 liter fra 2004. Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom pusset opp i 2010 i følge selgers opplysninger. Gulvflate med gulvbelegg. Veggflater med malt trepanel. Himlingsflate med malt trepanel og taklampe. Servantskap med slette fronter og nedsenket servant i poselen med ett-greps armatur. Speil og stikkontakter på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i boligen av kobberrør, rør-i-rør system og plastrør. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i bad i 2. etasje. Hovedstoppekran plassert i kjøkken i underetasje.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke plassert under luke i gulv i bod i underetasje.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

Boligen har installert to stk luft til luft varmepumper fra 2006.

Oso varmtvannsbereder på 287 liter fra 2004.

Sikringskap plassert i gang i 2.etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 50 Amp. 230 V anlegg.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering fra 2014.

Grunnmur av betong.

Forstøtningsmur ved trapp til underetasje.

Hovedsaklig flat tomt.

Utvendige avløpsrør av støpejern vurdert til å være fra byggeår.
Utvendige vannledninger av kobber vurdert til å være fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

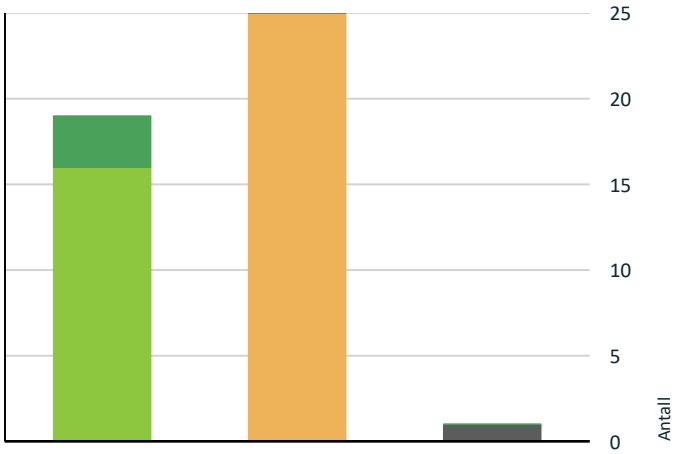
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.
Ferdigattest for bruksendring av kjeller er fremlagt. Datert 11.03.2025. Oslo kommune/ plan og bygningsetaten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er på tak over tilbygg observert takstein som er brukket og som er lagt feil.

Yttertaktekking og undertak er på tak over tilbygg fra 1980 tallet. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også undertak holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Fuktmerker påvist, men kan muligens være etter tidligere lekkasjer før yttertaktekningen ble utbedret/fornyet. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke påvist unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Det er usikkert om det er diffusjonsperre(dampsperre mellom varm og kald sone.

Det ble observert en ventilasjonskanal som var perforert på loftet, med risiko for damplekkasje på loft.

Det bemerkes at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Det ble påvist råteskade i nedkant på utvendig omramming av vindu ved kjøkken.

Enkelte vinduer er fra 1989. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider av trapp til underetasje og trapp fra terrasse.

Det ble registrert løse fliser på trapp til underetasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Løse fliser påvist (bom) i stue og kjøkken i underetasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke i 2. etasje mangler ubrennbar plate

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Etter hulltaking i utlektet vegg under terreng ble det påvist uheldig konstruksjonsoppbygning. Plater, plast, isolasjon, svartpapp, grunnmur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke håndløper på begge sider av trappeløpene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte kobberrør i boligen fra byggeår og ukjent årstall.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Selger opplyser at det er utført rørfornying med strømpe på avløpsrør av støpejern i og utenfor boligen som normalt gir økt levetid. Dette gir allikevel ingen sikker levetid på avløpsrørene. TG2 er valgt på avløpsrør av støpejern i boligen som er vurdert til å være fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt utifra alder, materialvalg og synlige observasjoner. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringskap plassert i gang i 2.etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 50 Amp. 230 V anlegg.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Avløpsrør: Selger opplyser at det er utført rørfornying med strømpe på avløpsrør av støpejern i og utenfor boligen som normalt gir økt levetid. Dette gir allikevel ingen sikker levetid på avløpsrørene. TG2 er valgt på avløpsrør av støpejern utenforboligen som er vurdert til å være fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt utifra alder, materialvalg og synlige observasjoner. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vannrør tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Våtrom > 2. Etasje. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Bomlyd i enkelte fliser ved dør. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Våtrom > 2. Etasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekk/krakelering i servantporselen. Servanten fungerer i dag og det er ikke påvist lekkasje ved funksjonstest. Sprekker i servanter kan utvikle seg pga temperaturendringer og lekkasjer kan plutselig oppstå.

Avrenningsåpning / spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler / er utilfredsstillende.

Spesialrom > 1. Etasje. > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

Det er avvik:

Se punkt om avtrekkskanal på loft under avsnitt om "Takkonstruksjon/loft".

Kjøkken > 1. Etasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Underetasje. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Underetasje. > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sprekk i elastisk fug.
Missfarging/svertesopp i silikonfuge langsmed gulv.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Løse fliser (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring bak dusjkabinett, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Etter hulltaking i utlektet vegg under ble det påvist uheldig konstruksjonsoppbygning. Plater, plast, isolasjon, svartpapp.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Matrikkelutskrift: Tatt i bruk 1955.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Årstall hentet fra matrikkel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig belagt med betongtakstein fra ca 2010 og 1980 i følge selgers opplysninger. Undertak fra samme tidsperioder. Takflater er besiktiget ved å fysisk være på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på tak over tilbygg observert takstein som er brukket og som er lagt feil.

Yttertaktekking og undertak er på tak over tilbygg fra 1980 tallet. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også undertak holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tak over tilbygg: Påviste utettheter i taktekkingen må utbedres umiddelbart. Strakstiltak utover dette anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at takflater jevnlig holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Tilstandsrapport



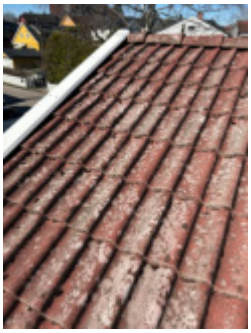
Brukket takstein over tilbygg.



Brukket takstein over tilbygg.



Takstein feilmontert over tilbygg.



Tak over tilbygg. slitasje og elde.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og beslag av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er vurdert til å være oppført med et isolert trebindingsverk
med standard og byggesjikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Panelet kan ikke sees å være montert med lufting. Det vil normalt nedsette levetiden på panelet negativt. Etablering av tilstrekkelig lufting anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er et råloft med adkomst via loftsluke med stige fra gang i 2. etasje. Synlige taksperrer i trekonstruksjoner. Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter belagt med trebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktmerker påvist, men kan muligens være etter tidligere lekkasjer før yttertaktekningen ble utbedret/fornyet. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke påvist unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Det er usikkert om det er diffusjonsperre(dampsperre mellom varm og kald sone.

Det ble observert en ventilasjonskanal som var perforert på loftet, med risiko for damplekkasje på loft.

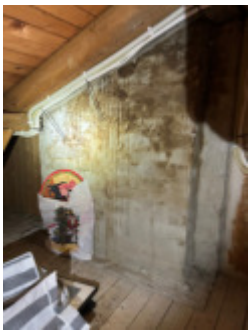
Det bemerkes at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

Konsekvens/tiltak

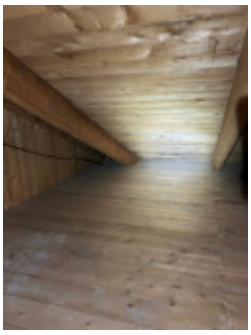
• Tiltak:

Boligen er av eldre årgang og er bygget etter de krav og forskrifter som da var gjeldene, datidens byggemetode var ment for å tilfredsstille det levesettet man hadde den gang. I dag lever vi mere moderne og bruker boligen annerledes en for 50 år siden, dette medfører at boligen utsettes for andre typer laster en den opprinnelig var tiltenkt. Høyere vannforbruk, økt innvendig temperatur, endret oppvarmingskilde fra ved/parafin til el. Er med å bidra til økt fuktbelastning på kalde loft som følge av dårlig eller mangelfull fuktsperre, dette kan føre til alvorlige fuktskader over tid. Det er viktig at boligen oppgraderes i forhold til bruken for og unngå store og kostbare skader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.Tiltak bør iverksettes ved negativ utvikling.

Utbedring av perforert ventilasjonskanal bør påregnes.



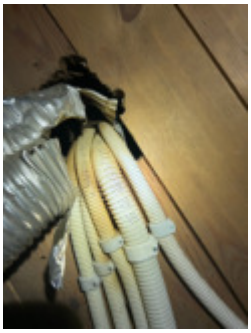
Fuktmerker ved pipe.



Begrenset ventilasjon ved raft(overgang tak/vegg)



Fuktmerker rundt gjennomføringer.



Perforert luftekanal.

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass fra 1989, 2009, 2015 og 2019.
Takvinduer med isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Det ble påvist råteskade i nedkant på utvendig omramming av vindu ved kjøkken.

Enkelte vinduer er fra 1989. Det ble foretatt stikkprøver av funksjonalitet på befaringen, uten at det ble avdekket unormale forhold. Vinduene har passert mer en 50% av antatt levetid. Akutte tiltak er ikke nødvendig, men vedlikeholdsarbeider/utskiftninger bør planlegges.

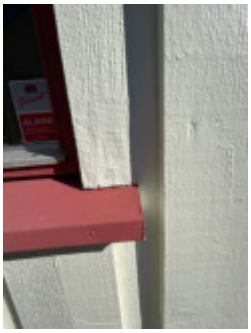
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadet omramming bør skiftes.

Det må forventes at vinduer som er 26 år gamle har høyere varmetap enn nyere vinduer og snart står for tur til og skiftes ut. Man kan allikevel gjøre tiltak ved overflatebehandle, bytte pakningslister og justere vinduer for å utsette utskiftning noe.



Råteskade på vindu mot kjøkken.

TG 1 Dører

Boligen har profilert entrèdør med glassfelt og katteluke.
Balkongdør med to-lags isolerglass fra 1982.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en sør-øst vendt terrasse på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av treverk . Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti av betong belagt med skifer. Trapp til underetasje belagt med fliser. Trapp fra terasse av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider av trapp til underetasje og trapp fra terrasse.

Det ble registrert løse fliser på trapp til underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring av løse fliser bør påregnes.

Tilstandsrapport



Trapp uten rekkverk



Trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2. etasje: Gulvoverflater av: slipte og behandlede tregulv.
Veggoverflater av: malt trepanel.
Himlingsoverflater av: malt trepanel

1. etasje: Gulvoverflater av: parkett og laminatgulv
Veggoverflater av: veggflater med malt trepanel.
Himlingsoverflater av: malt trepanel.

Underetasje: Gulvoverflater av: betong, fliser og laminatgulv. Gulvvarme i stue soverom og gang i følge selgers opplysninger.
Veggoverflater av: malte flater og pussede veggflater.
Himlingsoverflater av: malt betong/puss og gipsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse fliser påvist (bom) i stue og kjøkken i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom indikerer manglende flislim eller dårlig vedheft til underlaget. Strakstiltak er ikke nødvendig. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: trekonstruksjoner og betong. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
2. etasje: 6 mm i stue og 9 mm i soverom 2.
1. etasje: 5 mm i stue og 6 mm i kjøkken.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
2.etasje laveste-høyeste: 155-265 cm.
Stue 1.etasje: 243 cm.
Underetasje ca: 206 cm.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med
radonsperre. Det er montert avtrekk system for radon i boligen, men selger opplyser at det er usikkert om systemet fungerer som tiltenkt.

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

Tilstandsrapport

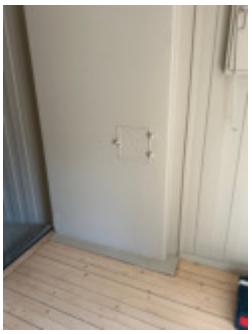
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluke i 2. etasje mangler ubrennbar plate

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 40 % ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etter hulltaking i utlektet vegg under terreng ble det påvist uheldig konstruksjonsoppbygning. Plater, plast, isolasjon, svartpapp, grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.


Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon i soverom i undertetasje.


Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon fra soverom i underetasje.

TG 2 Innvendige trapper

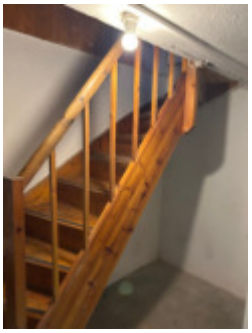
Innvendige trapper av treverk.

Tilstandsrapport

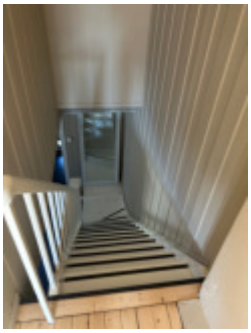
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke håndløper på begge sider av trappeløpene.

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



Store åpninger og manglende håndløper på begge sider av trappeløp.



Store åpninger og manglende håndløper på begge sider av trappeløp.

TG 1 Innvendige dører

profilerte innerdører.

VÅTROM

2. ETASJE. > BAD

Generell

Bad fra 2017 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Flislagt gulv med gulvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med skuffer og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speilskap med integrert belysning og stikkontakt på vegg over servant. Frittstående badekar med to-greps armatur og forheng. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i kasse på bad. Avtrekksvifte med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Bomlyd i enkelte fliser ved dør. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fliser med bom indikerer manglende flislim eller dårlig vedheft til underlaget. Strakstiltak er ikke nødvendig. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i bad. 2. etasje.

2. ETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk/krakelering i servantporselen. Servanten fungerer i dag og det er ikke påvist lekkasje ved funksjonstest. Sprekker i servanter kan utvikle seg pga temperaturendringer og lekkasjer kan plutselig oppstå.

Avrenningsåpning / spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler / er utilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av servant anbefales.

Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Etablering av lekkasjesikring må utføres for å lukke avviket.



Sprekk i servant. Bad 2. etasje.

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE. > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom 3 mot våtsone, 29 % ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket trekonstruksjon mellom soverom 3 og våtsone i bad 2. etasje.


Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom soverom 3 og våtsone i bad 2. etasje.

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad fra 2005 i følge selgers opplysninger Flislagt gulv med gulvarme og flislagte vegger. Malt betonghimling. Servantskap med profilerte fronter og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør i plast. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

UNDERETASJE. > BAD

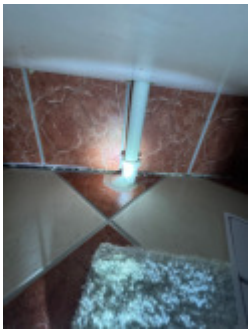
TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i elastisk fug.
Missfarging/svertesopp i silikonfuge langsmed gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler og refuge elastiske fuger.
Fuger med svertesopp bør rengjøres.


Sprekker i silikonfuger.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Løse fliser (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av fallforhold må utføres for å lukke avviket.

Fliser med bom indikerer manglende flislim eller dårlig vedheft til underlaget. Strakstiltak er ikke nødvendig. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran (også eventuelt om det faktisk er benyttet) er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring bak dusjkabinett, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

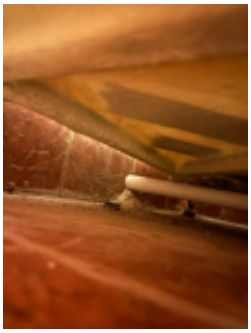
Utskifting av tettesjikt må utføres for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser av tettedetaljer ved sluk anbefales.

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå. Videre bruk av duskabinett er anbefalt. Det må planlegges full renovering av våtrommet da restlevetiden anses og være marginal. Ytterligere undersøkelser av sluk anbefales.



Vanskelig tilgjengelig sluk under dusjkabinett.



Utett rørgjennomføring bak dusjkabinett.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra kjellerstue mot våtsone, 31 % ved 20 grader.

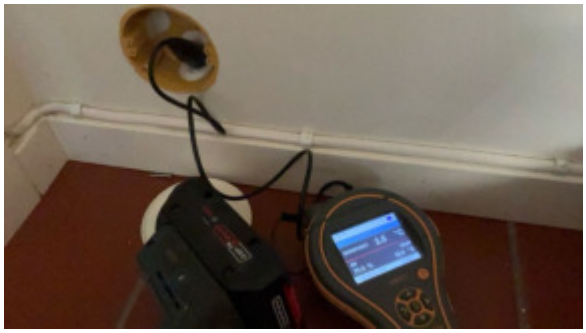
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etter hulltaking i utlektet vegg under ble det påvist uheldig konstruksjonsoppbygning. Plater, plast, isolasjon, svartpapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Observere og overvåke over tid av fagfolk. Dersom det observeres en negativ utvikling må ytterligere tiltak iverksettes.



Måling avrelativ luftfuktighet i lukket trekonstruksjon mellom kjellerstue og våtsone i bad underetasje.



Måling av trefukt i lukket trekonstruksjon mellom kjellerstue og våtsone i bad i underetasje.



Bruk av plast/dampsperre i veggkonstruksjom mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2010 i følge selgers opplysninger. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nedfelt keramisk platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk ut av bygget. Kjøleskap med frysedel. Innebygget oppvaskmaskin. Synlige vannrør at typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast.

Til Opplysning: Benkeplate er noe oppsvulmet i skjøt. Vurdert til kun kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra perioden mellom 2010-2015 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv(det er sluk i gulvet). Malte og pussede flater. Himlingsflate med malt betong. Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Fliser på vegg bak oppvaskkum. Nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og kullfilter. Innebygget Oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap plassert i nisje. Oso varmtvannsbereder på 287 liter fra 2004. Synlige vannrør av typen kobberrør og plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

UNDERETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er av type kullfilter, og er derav ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom pusset opp i 2010 i følge selgers opplysninger. Gulvflate med gulvbelegg. Veggflater med malt trepanel. Himlingsflate med malt trepanel og taklampe. Servantskap med slette fronter og nedsenket servant i poselen med ett-greps armatur. Speil og stikkontakter på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE. > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se punkt om avtrekkskanal på loft under avsnitt om "Takkonstruksjon/loft".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak beskrevet under avsnitt om"Takkkonstruksjon/loft"

TEKNISKE INSTALLASJONER

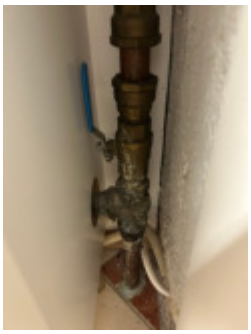
TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i boligen av kobberrør, rør-i-rør system og plastrør. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i bad i 2. etasje. Hovedstoppekran plassert i kjøkken i underetasje.

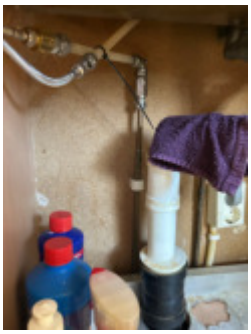
Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurderingen gjelder eldre synlige og skjulte kobberrør i boligen fra byggeår og ukjent årstall.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vannrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.


Eldre vannrør og shovedstoppekran i kjøkken i underetasje.


Eldre kobberrør i toalettrom 1. etasje.


Eldre kobberrør fra ukjent årstall i kjøkken 1. etasje.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke plassert under luke i gulv i bod i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at det er utført rørfornying med strømpe på avløpsrør av støpejern i og utenfor boligen som normalt gir økt levetid. Dette gir allikevel ingen sikker levetid på avløpsrørene. TG2 er valgt på avløpsrør av støpejern i boligen som er vurdert til å være fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt utifra alder, materialvalg og synlige observasjoner. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.



Avløpsrør av støpejern med stakeluke i undertasje.



Avløpsrør av støpejern i underatsje.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert to stk luft til luft varmepumper fra 2006. Varmepumpene virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 287 liter fra 2004.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i gang i 2.etasje. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen. Hovedbryter på 50 Amp. 230 V anlegg.

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.
   Vet ikke.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger kun samsvarserklæring for deler av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

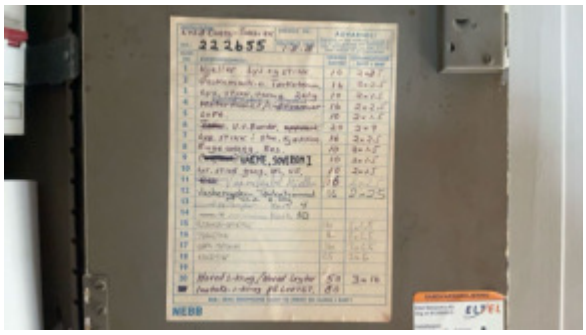
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kursoversikt.



Sikringskap.

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.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014 ifølge fremlagt dokumentasjon. Arbeider utført av Sandersen Grave og Transport service.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved trapp til underetasje.

TG 0 Terrengforhold

Hovedsaklig flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern vurdert til å være fra byggeår. Utvendige vannledninger av kobber vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør: Selger opplyser at det er utført rørfornying med strømpe på avløpsrør av støpejern i og utenfor boligen som normalt gir økt levetid. Dette gir allikevel ingen sikker levetid på avløpsrørene. TG2 er valgt på avløpsrør av støpejern utenforboligen som er vurdert til å være fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt utifra alder, materialvalg og synlige observasjoner. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vannrør tilsier at man må regne med utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør: Materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig siden alegget fungerer i dag.Det gjøres oppmerksom på at plutselige skader kan oppstå på eldre vann og avløpsrør og at kostnader kan påløpe som følge av dette.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Bygninger på eiendommen

Frittstående utvendig bod.



Anvendelse
Lagring.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående utvendig bygning på 10 m2 med to boder. Trekonstruksjon fritt plassert på bakken. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med shingel. Det er noe etterslep på vedlikehold. Det ble på befaringstidspunktet observert manglende endelokk på takrenne og manglende nedløpsrør. Dette kan nedsette levetiden på bygningen. Utbedringer anbefales.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

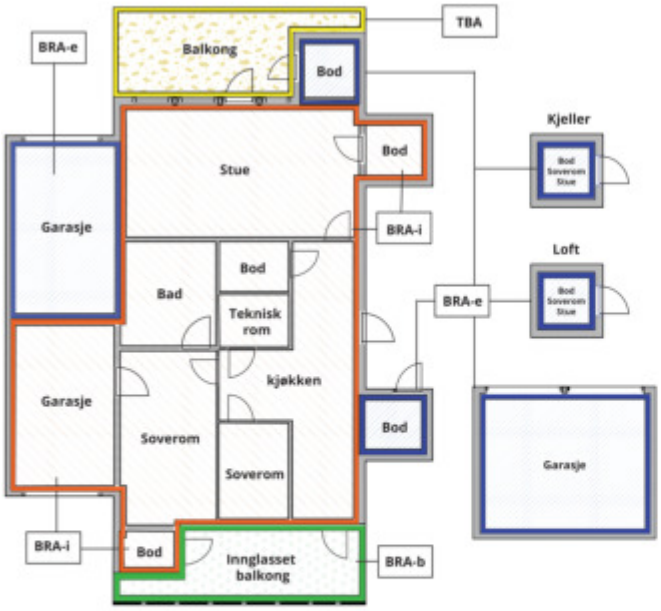
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

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)
2. Etasje.	62			62		2	64
1. Etasje.	77			77	13		77
Underetasje.	70			70			70
SUM	**209**				**13**	**2**	**211**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje.	Gang, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje.	Vindfang, Hall, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Underetasje.	Trapperom, Vindfang, Soverom, Stue/kjøkken, Bod, Bod 2, Bad		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 64 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 62 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.
Ferdigattest for bruksendring av kjeller er fremlagt. Datert 11.03.2025. Oslo kommune/ plan og bygningsetaten.

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: Montert ny branndør ifm bruksendring av underetasje. Faktura kan fremlegges av selger på forespørsel.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Til informasjon: Rom for varig opphold i stue i underetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.
Til informasjon: Rom for varig opphold i underetasje avviker i forhold til dagens forskriftskrav takhøyder.

Frittstående utvendig bod.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

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)**
Tomannsbolig	191	18
Frittstående utvendig bod.	0	10

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Filiz Kocak Volla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	139	23		0	431.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rimveien 11

Hjemmelshaver
Volla Filiz Kocak, Volla Tor Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Bydel Alna i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hovedsaklig flat tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning og felles oppkjørsel belagt med belegningsstein. Biloppstillingsplasser foran boligen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

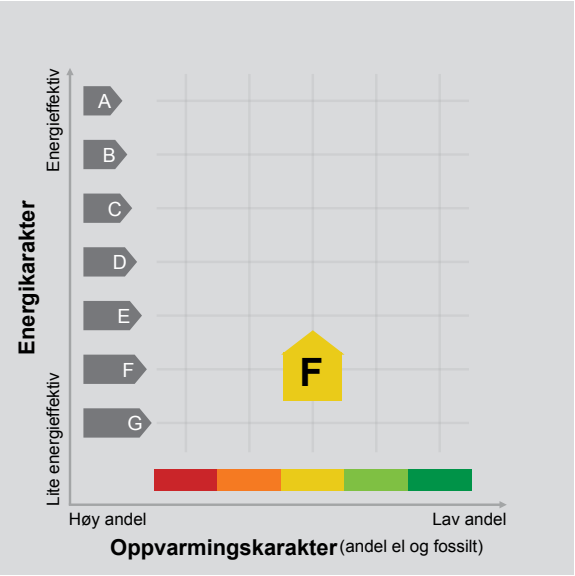
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rimveien 11
Postnummer	0664
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80295340
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109451
Dato	23.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 15 000 kWh pr. år

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

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141169/ 86509796
Adresse: RIMVEIEN 11
Gnr/Bnr: 139/23
Deres ref.:
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.

Se tegnforklaring på eget ark

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
11.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 139 Bnr 23 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rimveien 11, 0664 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 233 166
Som sekundærbolig:	kr 8 932 662

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTESTER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.03.2025
TORE KOXVOLD	202462361 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	RIMVEIEN 11	Eiendom:	139/23/0/0
Tiltakshaver:	TOR IVAR VOLLA	Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rimveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller mottatt 10.03.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202462361			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/6
Plan kjeller og 1 etasje			1/9
Plan 2 etasje og snitt			1/10
Fasader			1/11

Klagefristen er tre uker

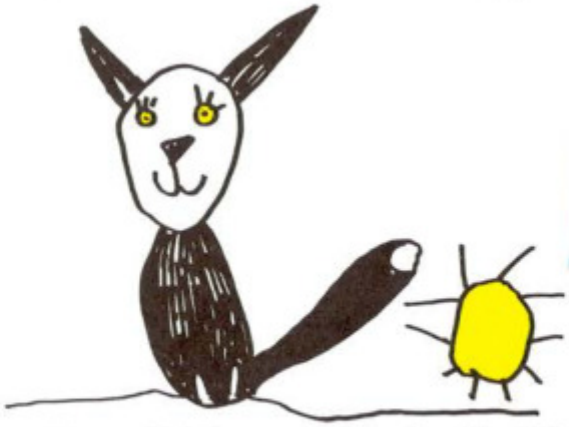
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
TOR IVAR VOLLA, RIMVEIEN 11, 0664 OSLO



MOTTATT
6. NOV. 1989
Oslo Bygningskontroll

Eivor og Roger Kristiansen, Rimveien 11, 0664 Oslo 6.

Oslo kommune,
Bygningskontrollen,
Trondheimsveien 5,
0560 Oslo 5.

Fjeldhus, 2. november 1989

Påbygning av Rimveien 11, gnr 139 bnr 23.

Jeg viser til byggetillatelse/faktura nr 89-002122 av 11 mai 1989, og meddeler hermed at bygget nå er ferdigstillet.

Med vennlig hilsen,

Roger Kristiansen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg samt rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	Journal nr.
Rimveien 11	Gnr.139,bnr.23	83/873

Byggherre
Finn Erik Stenberg
Rimveien 11

0664 OSLO 6

Ansvarshavende
Tømrer Trond Larsen
Blåstjerneveien 2

1475 FINSTADJORDET

KV/KL

Dato 8. august 1984

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

For bygningssjefen

K V

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 13. jan. 1964.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 139, bnr.23, Rimveien 11.

Arbeidets art
Tomannsbolig m/garasje.

Bygningens art

Journalnr.
54/1972.

Avsluttende synsforretning
27.11.1962.

Byggherre
Fritz og Harda Heisjö, Rimveien 11.

Byggemelder
Ark. Arne Hertzenberg, Prost Hallingsvei 38.

Ansvarshavende
Tömmermester Bj. Sannerud, Wdm. Thranesgate 32.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
H. Stangeland

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.

3000. R. A. 673/62. —

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita (WM)

Oppdragsnr.
174240141

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Ivar Volla	Filiz Kocak Volla

Gateadresse
Rimveien 11

Poststed	Postnr
OSLO	0664

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8550752

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 174240141

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere oversvømmelse pga ekstremnedbør og kortvarig soppangrep i kjeller som ble utbedret omgående. Fortsatt sprekk i en vaskeservant i 2.etg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Full fornyelse av bad i 2.etg.

Arbeid utført av: BSE Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Autorisert rørlegger fornyet begge.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kvitteringer finnes og er fremlagt tidligere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk i 2. etg har tidligere tettet seg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: ifbm. 3 tilstandsrapporter 2023-2025 og en tidligere flom.

Arbeid utført av: Oslo Kommune, If, Anticimex, Rambøll

Filer

Tilstandsrapport Rimveien 11.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: saltstriper og bomlyd i fliser på utvendig kjellertrapp

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere lekkasje i hovedtak fra nabobolig - takstein ble deretter skiftet. Nåværende sprekker i takstein på tilleggstak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Malingssopp på indre kjellervegger grunnet feil vedlagring. Veden straks flyttet ut og skaden utbedret umiddelbart. Sukkermaur som stammet fra yttervegg i nabohuset, forsvant da de skiftet panel og en runde med maurmiddel. Råte i verandarekkverk - skiftet selv angrepne lister og bord 2025. Enkelte utvendige bord påbegynt råte i endene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174240141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste av ledningsnettet byttet ut pluss noe utvidelse, og skap med tradisjonelle sikringer byttet ut med automatsikringer
Arbeid utført av	Elektrikerfirmaets navn er dokumentert i husmappe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaterende kontroller fra Oslo Kommune, Anticomex og Rambøll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	tTakstein byttet på hovedtak. Pipe fornyet med ny innvendig foring. Terrasse gjenoppført av profesjonelt firma etter drenering av eiendommen. Senere råte i rekkverk fornyet og utbedret av eier.
Arbeid utført av	Autentisert taktekkere

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent utleiedel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av Plan- og bygningsetaten 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert innvendig iht gjeldende krav for utleieenheter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilført branndør og brannsikring av takhjørne i kjellerstue

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåler er installert, men mange år siden måling ble foretatt.

Document reference: 174240141

21.1 Radonmåling

År	2015
Verdi	Husker ikke.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nylig utført av Rambøll

Filer

Tilstandsrapport Rimveien 11.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Uenighet med nabo i Regnbueveien 30 om grenselinje mellom eiendommene. Gjelder 1 kvadratmeter (2m gjerdelengde). Gjerde innkjøpt, men ikke satt opp. Forliksrådet ga ingen avklaring etter at en tredje nabo i Rimveien 9 som deler vårt syn (utifra kommunens egen oppmåling) klaget saken inn.

Document reference: 174240141

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174240141

E-Signing validated

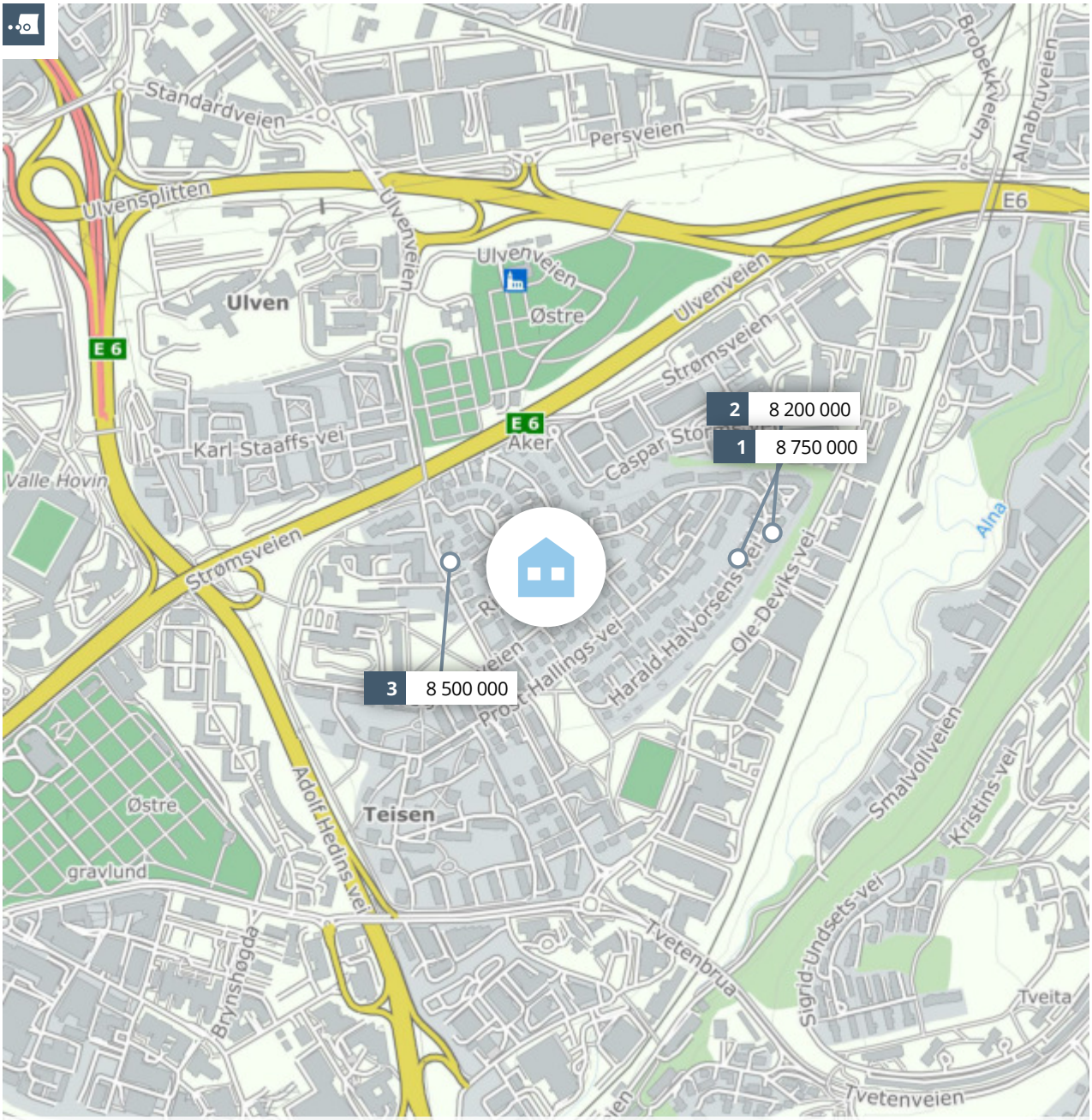
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Ivar Volla	862d60f5d2a7c17fe7a805e40fe69a7114ba544a	22.04.2025 16:00:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Filiz Kocak Volla	08c3154c9201a7df4cf20bd32e2bd159d544f1a1	23.04.2025 15:50:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174240141

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RIMVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 25.04.2025

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: Trym Stokland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rimveien 11, 0664 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 139 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	46 411
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	10 m²	- m²	13 m²	211 m²	2 m²
Tomt						431 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Halvorsens vei 30 B 145 m² 1955 484 m² 3 sov	20.11.2024	8 900 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**60 345**
2 Harald Halvorsens vei 39 B 124 m² 1956 499 m² 3 sov	31.03.2025	8 000 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**66 129**
3 Teisenveien 8 159 m² 1912 1 058 m² 3 sov	09.08.2024	8 700 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**53 459**

Velkommen til Rimveien 11 - En romslig 2-mansbolig over 3 plan!

Boligen har 3 soverom, 2 kjøkken, 2 bad og et ekstra toalettrom, samt flere oppbevaringsboder! Stuen har en koselig vedfyrt peis med en egen seksjon som anvendes som spisestue. Her finner du flere store vinduer, som gir rikelig med lysinnslipp, samt en luftig takhøyde. Fra stuen er det utgang til den romslige terrassen på 13 kvm, ett flott sted å nyte varme sommerdager!

Kort fortalt:
•Underetasje med egen boenhet
•Vedfyrt peisovn i stue
•Solrik terrasse med markise
•To boder på tomten
•Parkering på egen tomt
•Tradisjonell fasade med treverk
•Rolig og sentral beliggenhet

Innhold

•2. Etasje: Gang, bad, stue, 2 soverom

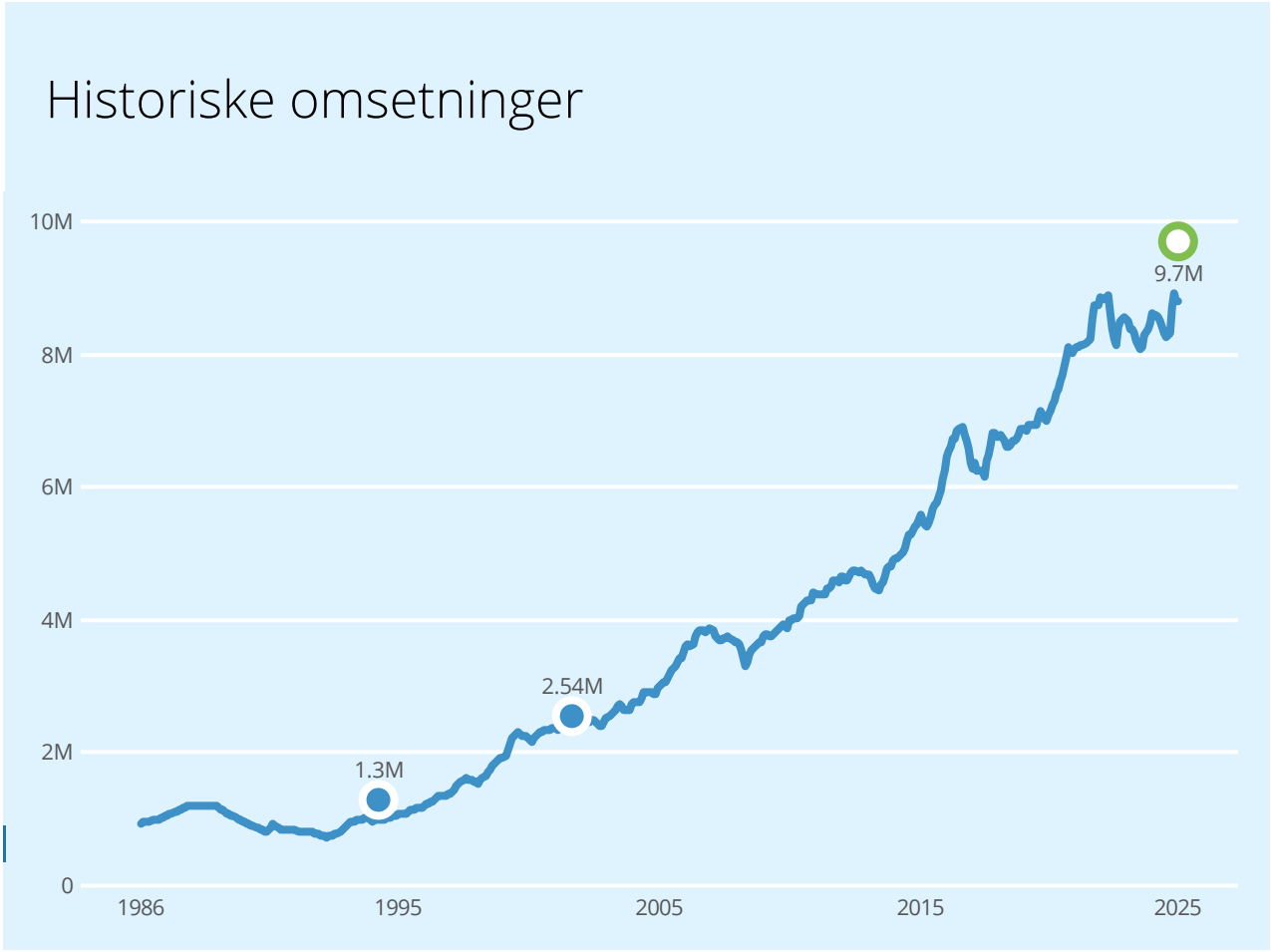
•1. Etasje: Vindfang, hall, toalettrom, stue/kjøkken

•Underetasje: Trapperom, vindfang, soverom, stue/kjøkken, bad og 2 boder

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2005		11.01.2005	-	853 000	-	853 000	3
18.02.2002		03.05.2002	2 470 000	2 540 000	-	2 540 000	
27.02.1995		27.02.1995	-	1 300 000	-	1 300 000	
08.12.1986		08.12.1986	-	1 050 000	-	1 050 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har gjennomgått vesentlige oppgraderinger iløpet av de 25 årene selger har eid boligen, inkludert godkjent utleiedel.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Alna bydel nå

4
tomannsboliger til salgs

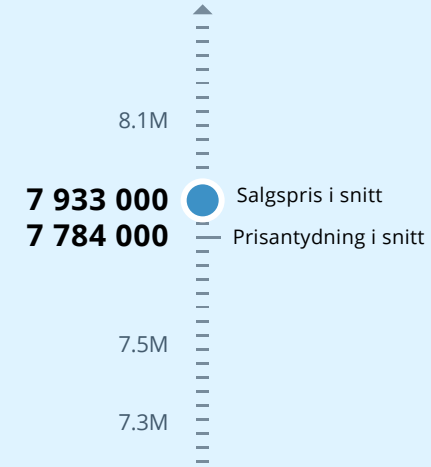


Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Tomannsboliger solgt i Alna bydel siste 6 mnd

14
tomannsboliger solgt

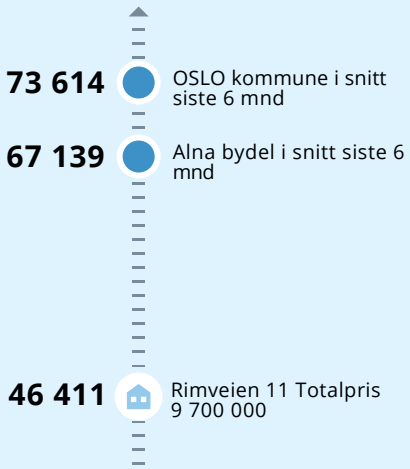


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Rimveien 11
Gnr. 139 Bnr. 23 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-24-0141

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trym Stokland

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 94 15 10 19

E-post: Trym.Stokland@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