PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SVENSENGA 29

Vedlegg

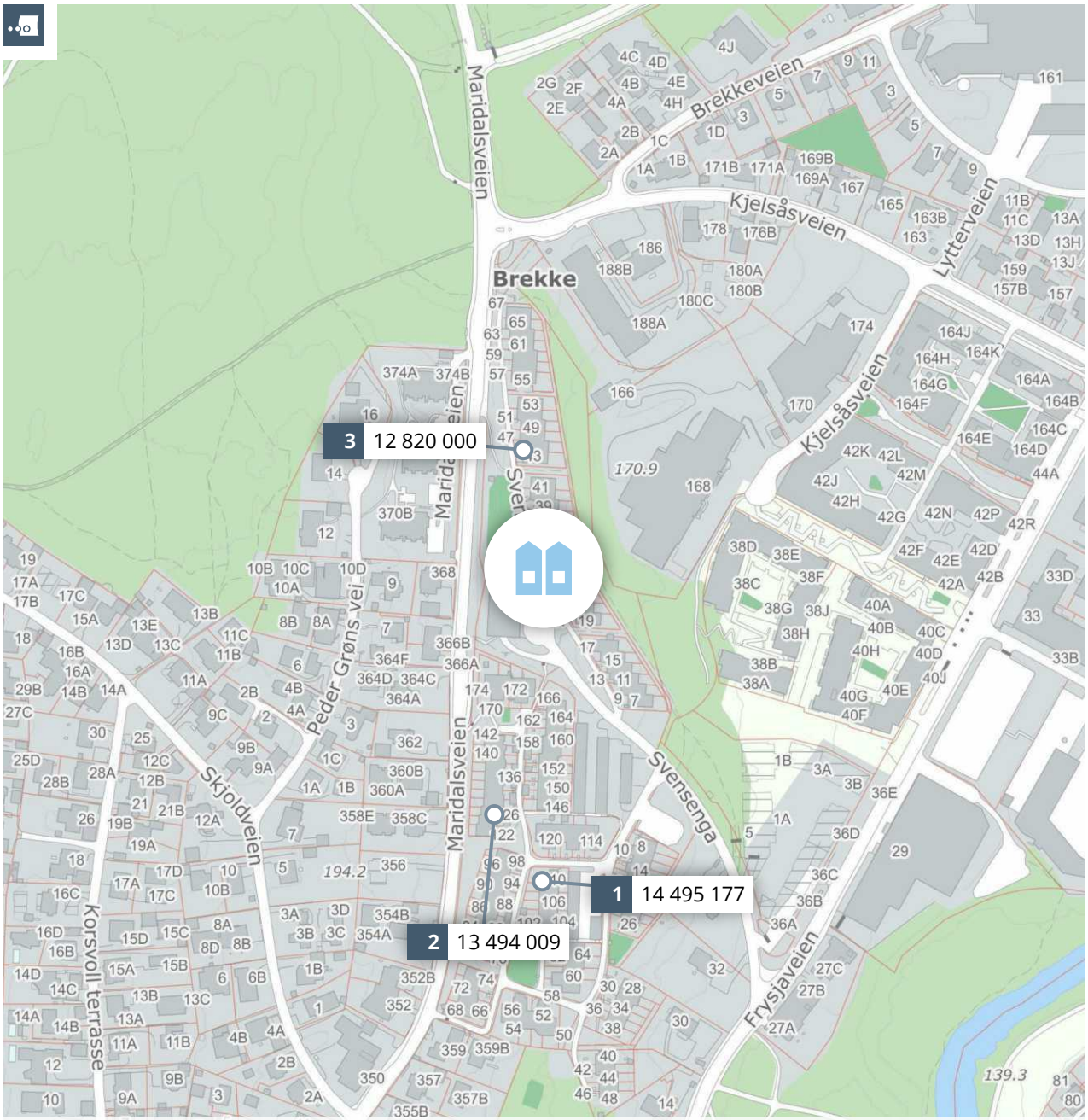
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SVENSENGA 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 31.08.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svensenga 29, 0882 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 59 BNR 471 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	56 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	12 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svensenga 110				27.01.2026	12 950 000	**14 450 000**	45 177	14 495 177	**115 961**
	125 m²	1984	223 m²	4 sov						
2	Svensenga 126				15.05.2026	12 500 000	**13 450 000**	44 009	13 494 009	**103 008**
	131 m²	1983	137 m²	4 sov						
3	Svensenga 45				06.07.2026	12 000 000	**12 820 000**	0	12 820 000	**58 807**
	218 m²	1975	184 m²	4 sov						

Stort enderekkehus med garasjeplass i felles garasjeanlegg sentralt på Frysja med kort vei til Marka og de fleste fasiliteter.
Boligen ligger fint til i flott og barnevennlige omgivelser sentralt på Frysja.
Boligen stor inngjerdet hage.
Inneholder: 1. etasje: Entre, gang, romslig stue med god plass til spisestue. I stuen er det etablert ildsted samt utgang til uteplass.
Kjøkken av eldre dato som trenger utskiftning.
Separat wc. vaskerom.
2.etasje: Trappegang, soverom 1, soverom 2, soverom 3. Ett av soverommene har direkte utgang til balkong. Eldre bad med oppussingsbehov. Baderom 2 med oppussingsbehov.
Underetasje: Trappegang, romslig stue med hybelkjøkken samt ildsted i stue. Fra stue er det utgang til uteplass og hage. Eldre hybelkjøkken med utskiftningsbehov.
mellomgang, Nytt bad oppusset i regi av forsikringsleverandør i 2026.
Mellomgang med tilgang til bod 1, bod 2 og bod 3.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

2
rekkehus til salgs

22.3M
21.7M
20 787 000 Prisantydning i snitt
19.9M
19.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 6 mnd

26
rekkehus solgt

13.5M
13.1M
12 730 000 Salgspris i snitt
12 405 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

94 597 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

71 903 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

56 667 Svensenga 29 Totalpris 11 900 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Svensenga 29, 0882 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 471

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1021 **Referansenummer:** KP1250

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

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

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Betong, vinyl og flis.
- Vegger: tapet, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde u.etasje: Ca. 2,34 meter, målt i stue.
- Himlingshøyde 1.etasje: Ca. 2,38 meter, målt i stue.
- Himlingshøyde 2.etasje: Ca. 2,40 meter, målt i gang.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning. Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i baderom i kjeller.
Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

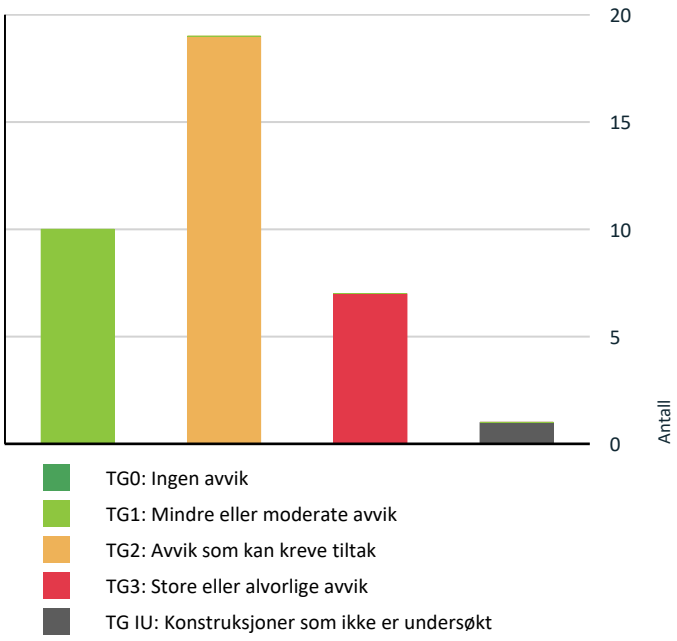
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

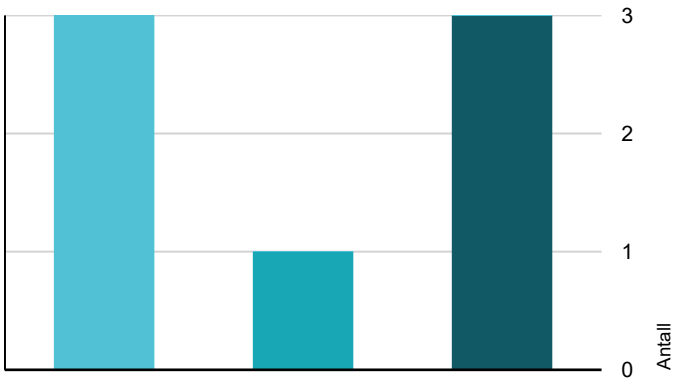
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen ble byttet for 10-12 år siden i følge selger.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Tekkingen på det flate taket er ikke synlig for inspeksjon bra bakkenivået, og det foreligger ingen annen informasjon om tilstanden. Vurderingen er derfor basert på alder alene. For å eventuelt kartlegge tilstanden, kreves grundigere undersøkelser fra oversiden via drone/lift og lignende.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byttet for 10-12 år siden i følge selger.

Bygningen har flatt tak med innvendig taknedløp via taksluk. Nedløp er skjult i konstruksjonen og har ikke vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder alene.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i betongkonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader, skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført fra tilgjengelige områder uten bruk av stige eller drone. Dette gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer og høyereliggende konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktmerker i tak på soverom i 2.etg.. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

• Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i betong og bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på

sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

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

• Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand enkelte steder. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, fra byggeår.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeår.
Skyvebalkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Dører tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

1.etg:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverk i trekonstruksjon og metall.

2.etg:

Tilstandsrapport

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverk i trekonstruksjon og metall.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i treverket i rekkverk. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

• Maling/overflatebehandling på rekkverk av metall har stedvis begynt å flasse. Det er synlig avskalling av maling. Flassende maling kan medføre redusert beskyttelse av metallet og videre utvikling av korrosjon. Det anbefales å fjerne løs maling og eventuell rust, rengjøre og behandle overflaten med egnet rustbeskyttelse og påføre ny maling/overflatebehandling.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.
Rom under terreng er fra byggeår.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 16,6 vektprosent.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

• Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

• Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

• Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 1,01 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2026 via forsikring etter vannskade.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 38 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt fuktverdier til 11,2 vektprosent i treverk ved hulltaking mot badet (måling i boring nær våtsone). Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting). Hvis verdiene stiger nær eller over 16 vektprosent økes muligheten for fuktskade. Grundigere undersøkelser anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vinylbelegg på gulv.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til over 160 mm.
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr: Vaskekum.

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

Tilstandsrapport

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

• Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Friskluftsventil i vindu og vegg for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av vaskerommet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



2.ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Plater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vinylbelegg på gulv.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 119 mm.
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er registrert fuktskade i overflatene, noe som viser at materialene har vært utsatt for fukt. Fuktpåvirkning kan føre til misfarging og svekkelse av materialer, og gir økt risiko for videre skade dersom årsaken ikke avklares. Nærmere undersøkelser og utbedring av årsak må påregnes.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

• Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

• Det er registrert lekkasje fra servantbatteri. Selv mindre lekkasjer kan over tid føre til fuktpåvirkning i innredning, gulv eller vegger dersom forholdet ikke utbedres. Utbedring må påregnes innen kort tid.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2.ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

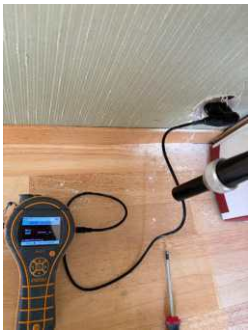
2.ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



2.ETG > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Tilstandsrapport

Plater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vinylbelegg på gulv.
Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 113 mm.
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant og badekar.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist sprekker i servant. Det anbefales å skifte ut skadet utstyr for å sikre tett og funksjonell løsning. Midlertidige reparasjoner kan vurderes ved mindre skader, men varig løsning oppnås normalt ved utskifting.
- Det er registrert rust i sluket.
Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
- Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETG > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2.ETG > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er montert kombikjøkken med koketopp, skyllekum og kjøleskap.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser av ventilasjonsforhold. Ytterligere kostnader for nødvendige tiltak/utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ukjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- - Innredningen har svellinger.

Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Sparklet/pussede og malte overflater på vegger. Slette overflater i himlingen. Vinyl på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling på gulv ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader uten funksjonssvikt gir normalt ingen umiddelbar risiko, men kan påvirke levetid og estetikk.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobber.
Plast rør til bad i kjeller er fra 2026 i følge kontaktperson.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Lekkasje vannledning til utekran. Lekkasje blandebatteri bad kjeller. ikke festet tilstrekkelig. rør til varmtvannsberderer fremstår ufagmessig.

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert ufagmessig utførelse på vannrør til bereder. En rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

• - Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

• - Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.
Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

• - Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

• Det er observert lekkasje fra vannledning til utekran. Lekkasjen kan medføre vannskade på omkringliggende konstruksjoner. Vannledningen bør undersøkes nærmere og lekkasjen utbedres.

Konsekvens/tiltak

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser av lekkasje til utkran. Eventuelle kostnader for nødvendige tiltak/utbedringer kan komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på avløp i vaskerom.

• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.

Kostnadsestimat er gitt for utbedring av åpent avløp på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

• - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2025.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av skrusikringer, automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

• - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

• - Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• Terrenget inntil grunnmuren er tilnærmet flatt med noe fall inn mot grunnmuren rundt deler av bygningen. Dette gir redusert avrenning av regn- og overflatevann, slik at fuktbelastningen på grunnmur og drenering kan bli større enn forutsatt. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å etablere fall fra bygningen.

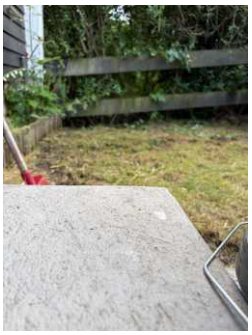
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Kostnadsestimatet omfatter terrengjustering. Ytterligere kostnader kan påløpe dersom det under arbeidene avdekkes behov for mer omfattende tiltak, som utskifting av masser, etablering eller utbedring av drenering eller andre grunnarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

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

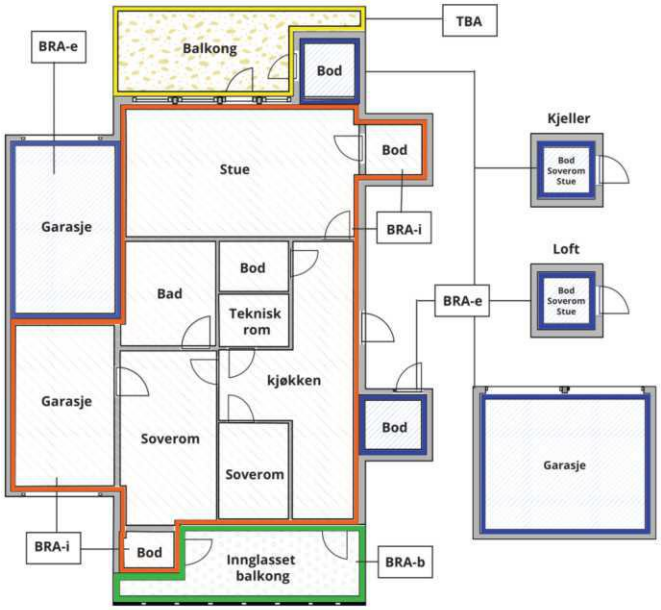
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	70			70	
1. Etasje	70			70	12
2.etg	70			70	12
SUM	**210**				**24**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, gang 2, gang 3, stue/kjøkken, bad, bod, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, gang, kjøkken, stue		
2.etg	Gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Fuktrapport.
Dokumenter fra Grorud Håndtverk-service AS, totalrenovering av bad i underetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	471		0	257 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svensenga 29

Hjemmelshaver
Diseth John Reidar, Diseth Rigmor Randi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2026	Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	11.08.2026	
3	11.08.2026	
4	28.08.2026	
5	28.08.2026	
6	31.08.2026	
7	31.08.2026	
8	31.08.2026	
9	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Informasjon om skadestedet

Skadenummer
2158479900004

Prosjektleder
Daniel Marthinsen

Kunde/Forsikringstaker
Rigmor Randi Diseth
Kunde
tlf. 95427694
t.h.diseth@medisin.uio.no
Trond Diseth
Sønn
tlf. 95427694
trond.diseth@ous-hf.no

Skadestedets adresse
Svensenga 29
0882 Oslo

Skadedato
21.11.2025

Ansvarlig for oppgaven
Daniel Marthinsen
Jim Henrik Johnsgård
Oscar Anton Tekle Jøraandstad



Sluttverdi avfuktning – Krav NS 3511/3512

- Betong mot grunn - Tørkes til samme verdi som grunn
- Betong med fuktsperre - Tørkes til verdi på under 90 % RH
- Betong og fuktsperre med varmekabel - Tørkes til verdi på under 85% RH
- Betong med isolasjon (isopor og lignende) - Tørkes til verdi på under 90 % RH
- Betong med isolasjon og varmekabel - Tørkes til verdi på under 85 % RH
- Konstruksjoner med mineralull - Tørkes til verdi i isolasjon til under 75% RH ved brukstemperatur
- Trekonstruksjoner - Tørkes ned til under 17 % FK i kjerneved
- Spesifikke materialer og konstruksjoner - Tørkes til verdier fastsatt av materialleverandør

Strømforbruk, tørkemetode og omfang

Strømforbruk på maskin **(kWh snitt pr. døgn)**:

1. Coroventa K3 avfukter (10,08)
2. Coroventa A2 avfukter (27,60)
3. Coroventa A4 avfukter (36,00)
4. Coroventa T2 turbin (26,40)
5. Varmevifte 2000 Watt (48)

Strømforbruk på maskin **(kWh snitt pr. døgn)**:

6. Tørkevifte proff Axial 50cm gulvvifte (4,2)
7. Kondensavfukter PNA55L (17,28)
8. Kondensavfukter PNA45L (11,04)
9. Avfukter PNA380 Adsorpsjon (21,6)
10. Høytrykksvifte SKV85 0,80kw (20,4)
11. Kondensavfukter PNA35 (11,4)

LINK: Nettsted til beregning av antall dager fra en dato til en annen.
https://www.timeanddate.no/kalkulator/tid?y1=2021&m1=1&d1=12&y2=2021&m2=3&d2=15

Tørkeblokk	Oppfuktet areal (m2) (Gulv + Vegg)	Tørk montert	Tørk avsluttet	Antall døgn	Benyttet maskin	Strømforbruk på maskin (kWh/d)	Strømforbruk (summert =kWh/d * Antall døgn))
	10m2	16.01.26			Coroventa K3 avfukter	10.08	574.56

	10m2	16.01.26			Kondensavfukter PNA45L	11,04	629.28
	10m2	16.01.26			Tørkevifte proff Axial 50cm gulvvifte	4,2	239.4

Kommentar: (Beskrivelse av oppfuktet areal, valgt tørkemetode, antall tørkemaskiner brukt.)

-Vannlekkasje skyldes en bereder hvor rør føring på selve

berederen fikk en åpning og dermed begynte å sile ut damp i

større mengder over liten periode på 1-3 dager. Det har ført til oppfuktet himling (etasjeskille) på rommet berederen har stått på. Vi har derfor valgt å tørke ut etasjeskille med en enkel løsning av en (sandwitch) tørk for å effektivisere denne tørketiden. Vi har valgt å bruke en avfukter nede på boden ved berederen sammen med en vifte for sirkulasjon av luften. Vi har også brukt en k3 avfukter på kjøkkenet for å tørke fra over og under siden.

Legg inn strømforbruk i tabellen under (forbruk som følge av reparasjonen)
Hvis aktuelt, spesifiser forbruk pr. leilighet/boenhet ved å legge til flere linjer.

Navn kunde/Leilighetsnr:	Strømforbruk? (Antall kWh)	Merknader
Rigmor Randi Digseth	Totalt 1443,24kWh	

Måleinstrumenter og konstruksjon

Merknader: (eks: har du utført ekstra tiltak for å effektivisere tørketiden, innplastring avgrensning osv,)

Vi har utført ektra tiltak på kjøkken med å plastre inn oppfuktet areal for effektivisering av tørketiden

Måle-instrument	Måle-metode	Utstyret sist kontrollert (Dato)
Protimeter	Probemåling RF%	01.01.26

Oversiktsbilder av konstruksjonen - (Tilsvarer tegning av tverrsnitt)	Kommentar (Hva viser bildet?)
	Etasjeskille (betong himling)

Beskrivelse: Oppbygging av konstruksjonen

Materialer i gulv.

Konstruksjon (rom /etg./plassering)	Konstruksjonstype	Materialer i gulv (Beskriv lag fra topp til bunn)	Lag (Alle lag skal være hver for seg)
Kjøkken	Gulv mot inneluft	Parkett	1
Kjøkken		Vinyl	2
Kjøkken		Betong	3

Materialer i vegg.

Konstruksjon (rom /etg./plassering)	Konstruksjonstype	Materialer i vegg (Beskriv lag fra innside til utside)	Lag (Alle lag skal være hver for seg)

Materialer i himling.

Konstruksjon (rom /etg./plassering)	Konstruksjonstype	Materialer i himling (Beskriv lag fra topp til bunn)	Lag (Alle lag skal være hver for seg)
Bod	Himling mot inneluft	Betong	1

Fuktmålinger

Tips:

- FK%=%MC=%WME (Fuktmåling i tre)
- FK% = Vektprosent i tre. Dvs hvor mye % vann det er i forhold til tørrvekt av det samme treet
- Betong med varmekabel. Det er viktig at kablene er slått av minst 2-3 dager før du kan lese av verdier.
- Det er viktig å ta hensyn til maks unøyaktighet på målemetoden. +/-2,5 om du ikke har kalibrerte prober med sertifikat. I så fall +0,6 på kalibrert verdi (worst case)

1. Første måling før tørk startes / flere målinger underveis ved behov hvis fortsatt vått.

Husk utføre rom-måling (**Temperatur, Rf% og duggpunkt**) ved fuktmålinger.

Rom-målinger

Dato:	Måling i rom (Type rom)	Temperatur (Celsius)	Verdi (RF %)	Duggpunkt (Celsius)
16.01.26	Bod	15	49	4.3

Målinger av konstruksjonen

Dato:	Målepunkt (MP)	Kommentar	Krav	Temp (Celsius)	Verdi (%)
16.01.26	Mp 1	Himling bod	90% Rh	20.4	90.8

Notatfelt til ev. forbehold

474.533 Uttørking og forebygging av byggfukt
Denne anvisningen forklarer hvordan man kan forebygge og tørke ut uønsket byggfukt i materialer ved bygging.

Estimert tørketid basert på målingene, konstruksjonstype, og tørkemetode: (Antall dager)
30 dager

2. Måling etter endt tørk

Rom-målinger

Dato 2	Måling i rom (Type rom)	Temperatur (Celsius)	Verdi (Rf %)	Duggpunkt (Celsius)

Målinger av konstruksjonen

Dato 2	Målepunkt (MP)	Kommentar	Krav	Temp (Celsius)	Verdi (%)

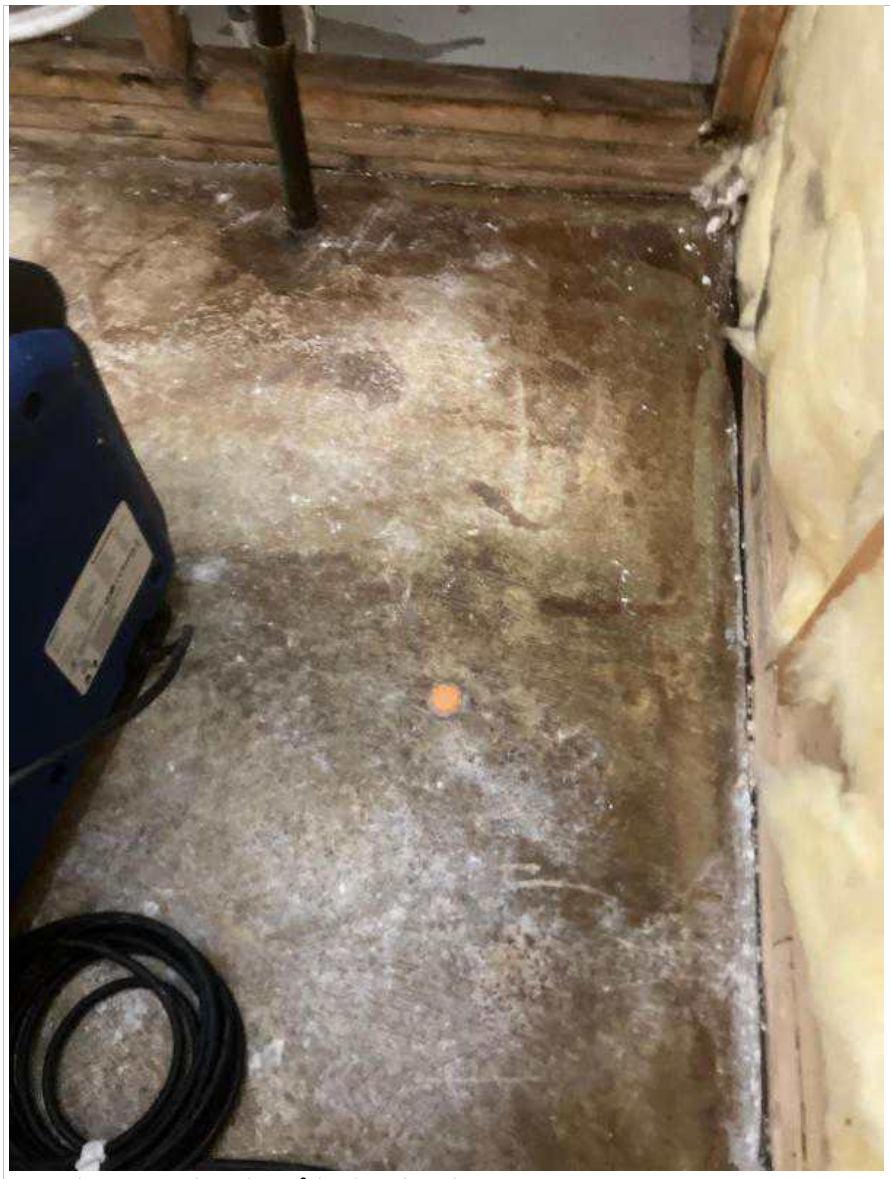
Notatfelt til ev. forbehold

Målskisse
Ev. kommentar til skisse

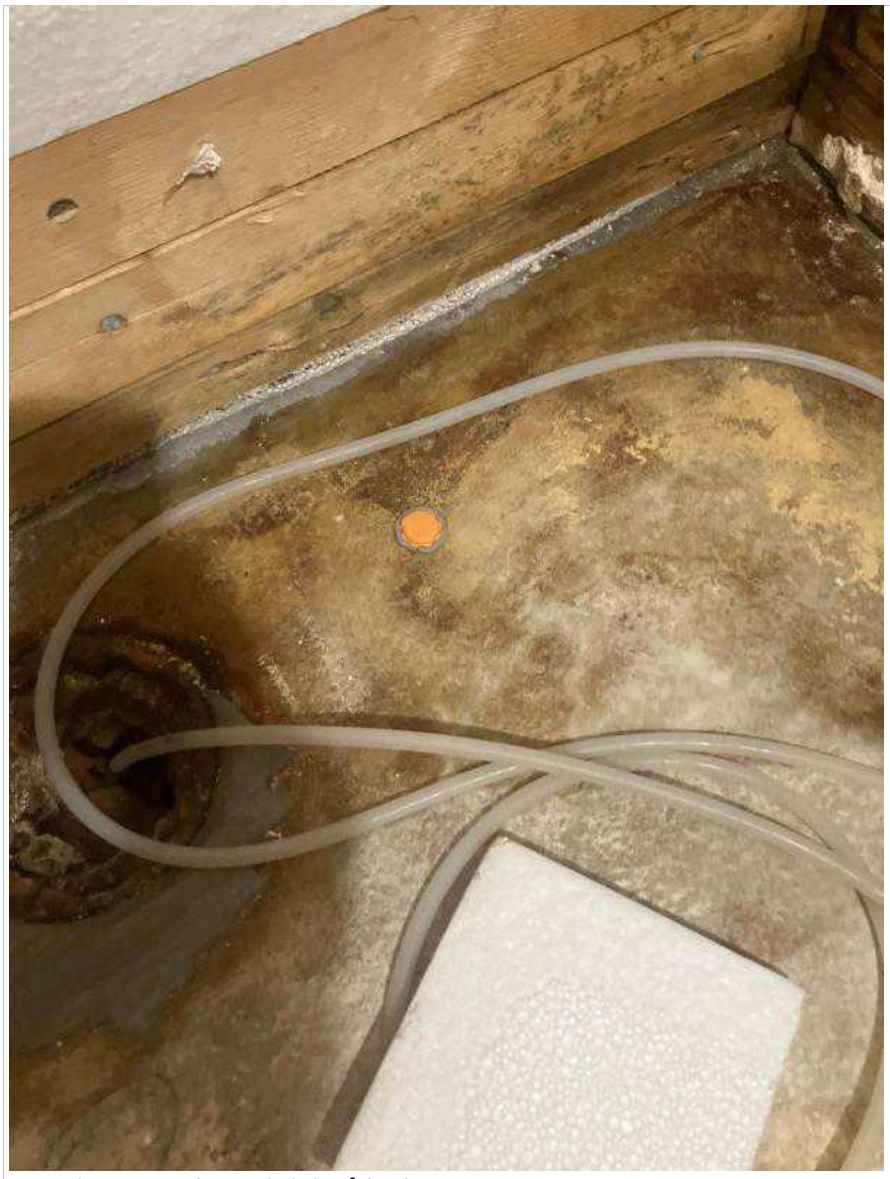
Sjekkliste	
Sjekkliste fylles ut i forbindelse med egenkontroll ved bildedokumentering/skisse.	
Har du dokumentert følgende med skisse? ☐ Planskisse ☐ Skisse av flere berørte etasjer. (om aktuelt) ☐ Tegnet inn målepunkter og skravert fuktig område? ☐ Satt ut referanse pkt. ved måling i betong (Referanse pkt. = antatt tørt område)	**Har du dokumentert følgende med bilder?** ☐ Oversiktsbilde av tørkemetoden ☐ Oversiktsbildet som viser plassering av avfukter i rommet ☐ Ved måling i betong oppbygging av konstruksjonen ☐ Fuktmålinger ☐ Strømmåler/strømforbruk ☐ Kommentar til bilder, (eks: målepunkt, romtype, og hva du ønsker å vise)

Bilder av skadestedet





Mp 1 borret ned probe på bad ved vask



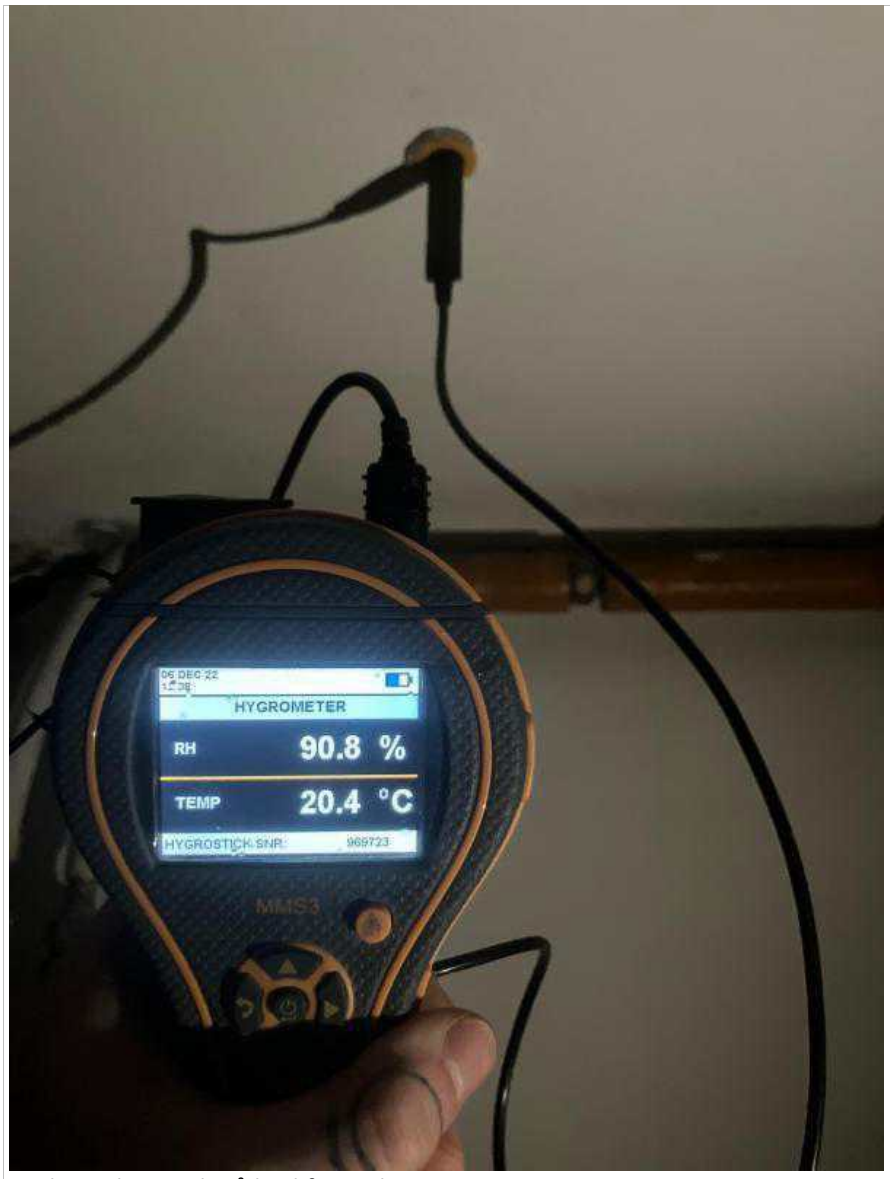
Mp 2 borret probe ved sluk på bad



Mp 3 borret probe i himling over skade



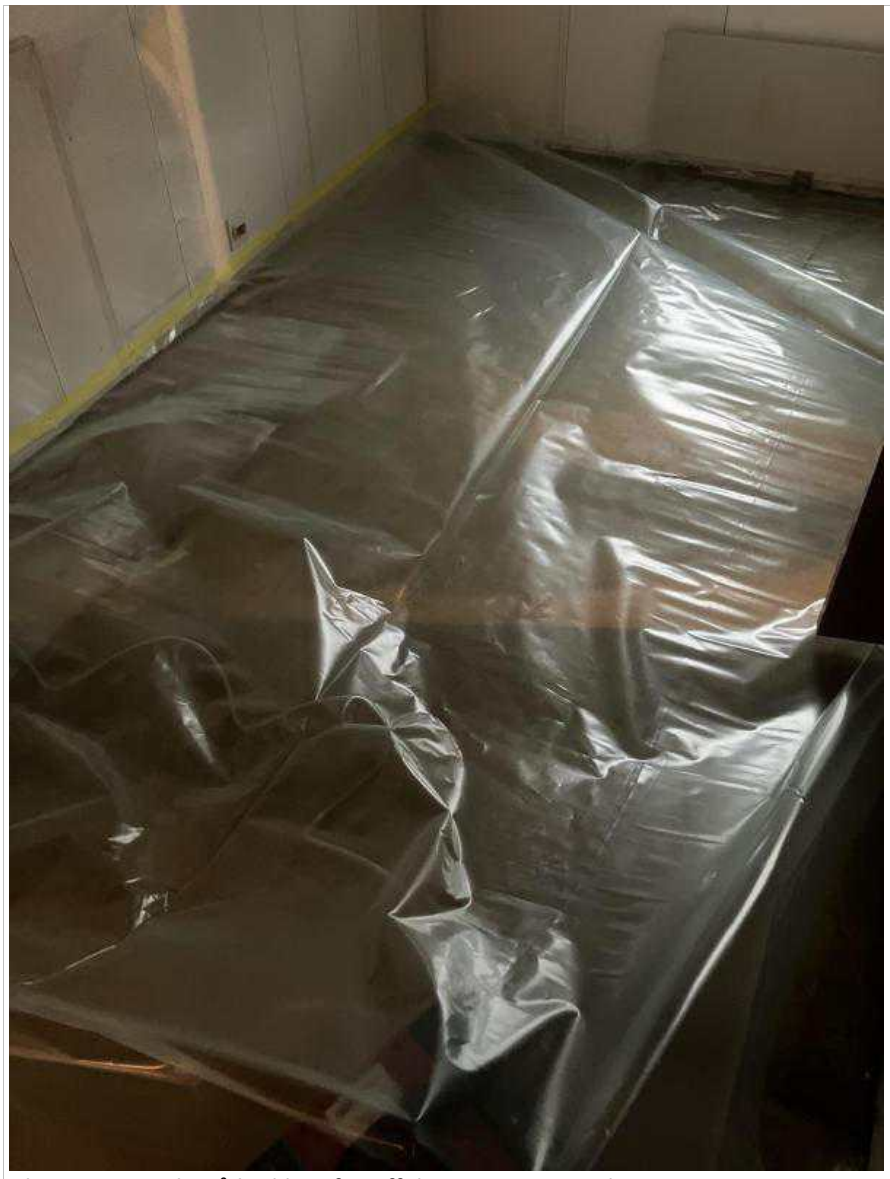
Probempling i tak på kjøkken før tørk



Probempling i tak på bod før tørk



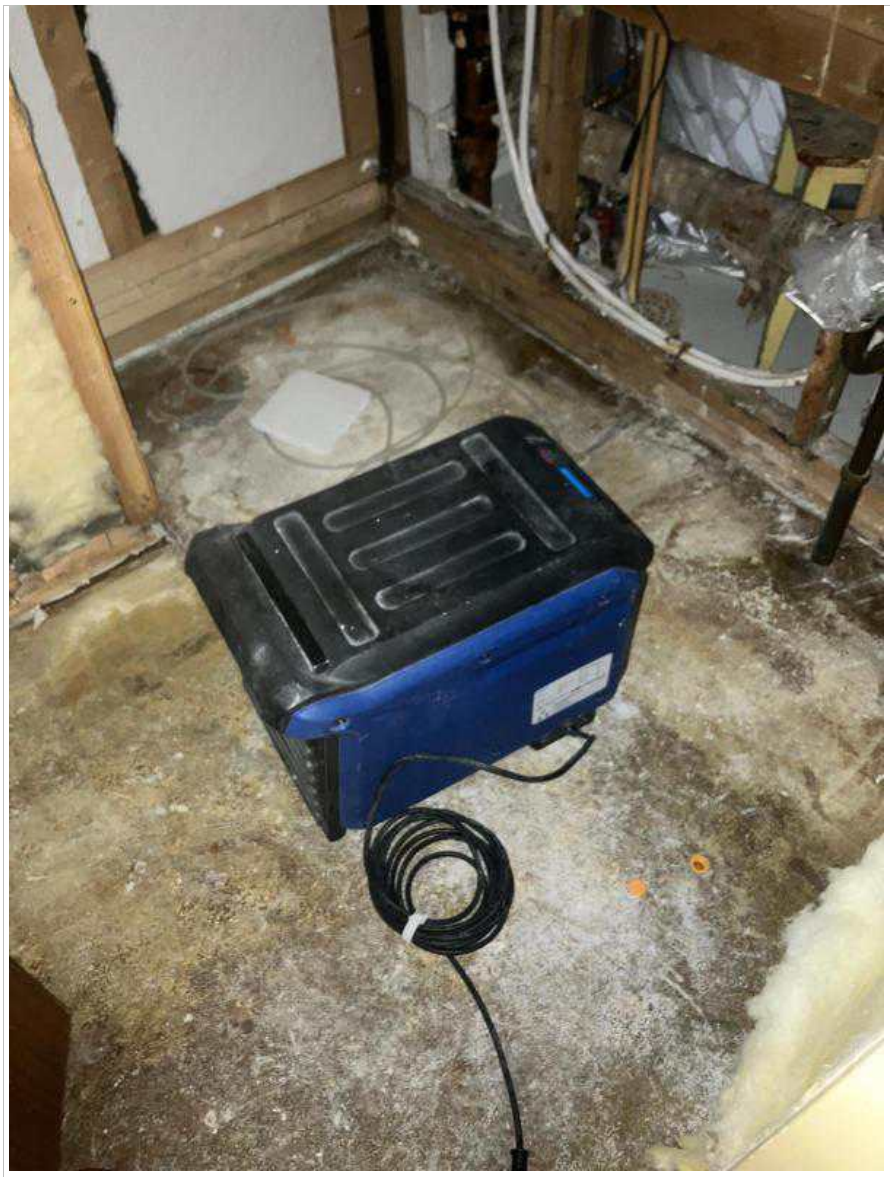
Reset avfukter kjøkken start



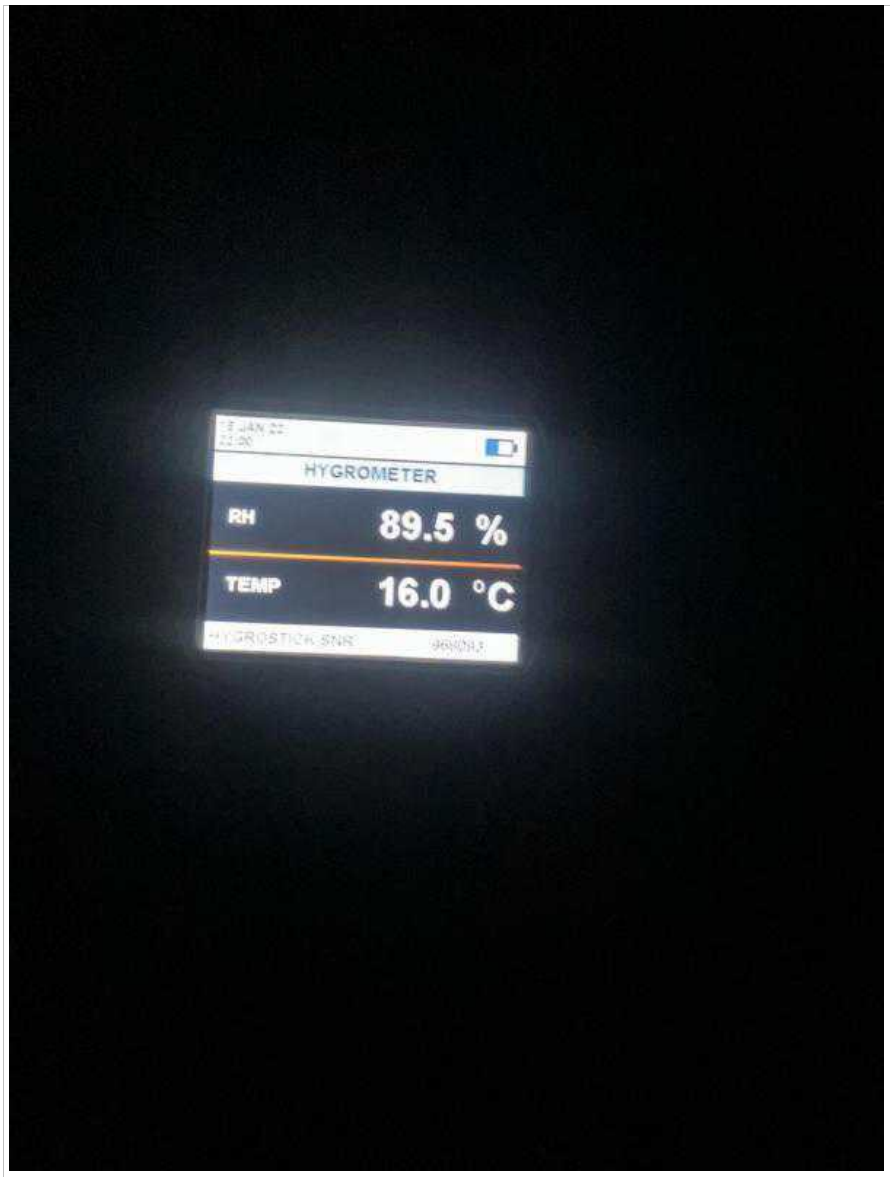
Plastret inn gulv på kjøkken for effektivisering av tørk



Rommpling kjøkken før tørk



Start avfukter bad



Probemplong i betong ved sluk på bad før tørk(riktig måling)



Probemplong på bad ved vask før tørk, (riktig måling

FERDIGSTILLELSESKJEMA

Skadenummer
2158479900004

Kunde
Rigmor Randi Diseth

Skadestedets adresse
Svensenga 29
0882 Oslo

Arbeidsnummer

Skadedato
21.11.2025

Kontaktperson
Rigmor Randi Diseth
Kunde
tlf. 95427694
t.h.diseth@medisin.uio.no
Trond Diseth
Sønn
tlf. 95427694
trond.diseth@ous-hf.no

Ansvarlig for oppgave
Daniel Marthinsen

Inspektørens telefonnummer
4798478008



Husk

Leverandør oppfordrer forsikringstaker til å besvare kundeundersøkelsen.
Forsikringstaker sin besvarelse er et viktig bidrag til å sikre kvalitet i våre fremtidige skadesaker.

Sjekkliste for ferdigstillelse av oppdrag			
Er skaden ferdig reparert etter avtale som er gjort med leverandøren? ◉ Ja ◎ Nei ◎ Ikke relevant ◎ Ikke aktuell - Kontant	**Er nøkler tilbakelevert?** ◉ Ja ◎ Nei ◎ Ikke relevant ◎ Ikke aktuell - Kontant	**Er innbo tilbakelevert?** ◎ Ja ◎ Nei ◉ Ikke relevant ◎ Ikke aktuell - Kontant	**Har leverandør ryddet og fjernet sitt utstyr?** ◉ Ja ◎ Nei ◎ Ikke relevant ◎ Ikke aktuell - Kontant

Egeninnsats til kunden/Strømforbruk	
Har kunden utført noe egeninnsats? ☐ Byggrengjøring ☐ Internflytting av møbler ☐ Nedpakking av løsøre ☐ Egeninnsats i forbindelse med 1 hjelp ☐ Annen egeninsats (eget kommentarfelt)	**Merknader knyttet til egeninnsats til kunden:**

Legg inn strømforbruk i tabellen under (forbruk som følge av reparasjonen)
Hvis aktuelt, spesifiser forbruk pr. leilighet/boenhet ved å legge til flere linjer.

Navn kunde/Leilighetsnr:	Strømforbruk? (Antall kWh)	Merknader
Rigmor Randi Diseth, Nr 29	1443,24	3 stk avfuktere som har stått på i 62 dager med forbruk på 10,08kWh pr dag

Samtale med forsikringstaker

Ferdigbefaring er utført

- ◉ Fysisk
- ◎ Pr telefon
- ◎ Videobesiktigelse
- ◎ Ikke aktuell - Kontant (Om aktuelt skriv eventuell sluttkommentar)
- ◎ Avslag
- ◎ Kunde ønsker ikke svare / ikke oppnådd kontakt med kunde

OCAB AS **Signatur/dato:**	**Forsikringstaker** **Signatur/dato:**
Signatur/dato avtalepartner: (blokkbokstaver) Daniel Marthinsen / 30/6-2026	**Signatur/dato forsikringstaker: (blokkbokstaver)** Trond Diseth /30/6-2026
Annet/sluttkommentar, avtalepartner:	**Kommentarer fra forsikringstaker (Obligatorisk)** Meget fornøyd

Bilder av skadestedet

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260033
Addresse	Svensenga 29		
Postnr.	0882	Sted	OSLO
Selgers navn	Advokat Jon Norvald Evensen		
Selgers navn	Rigmor Randi Diseth		
Selgers navn	John Reidar Diseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

John Reidar og Randi Rigmor Diseth

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Advokat Jon Norvald Evensen*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Christer Andresen

0882 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
154260033	12.08.2026

Salg av eierseksjon i FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Adresse:	Svensenga 29, 0882 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Diseth's bo v/ bobestyrer Jon Norvald Evensen
Eiendom:	gnr. 59, bnr. 471 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Soria Moria

Geir H. Zetterstrøm
Eiendomsmegler / Jurist

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 59, bnr. 471 i Oslo
Adresse: Svensenga 29, 0882 OSLO
Onr. 154260033

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader for 2026: **Kr. 12.000,- (Ved egeninnsats på maling av garasjeporten vil felleskostnaden reduseres til kr 10.000,- for 2026)**

Felleskostnader inkluderer: **Forsikring av garasjeanlegg, strøm til fellesanlegg, snørydding/strøing/feiing av fellesareal, diverse utgifter på fellesanlegg m.m.**

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 0,- pr 31.12.2025

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 24.893,16 pr 31.12.2025
Total formue kr. 771.687,99 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det vil bli behov for asfaltering av internveier/plasser. Felleseiet har begynt avsetning av midler til dette, men det er ikke innhentet noe tilbud på evt arbeid. Det er heller ikke vedtatt noe tid for dette. Garasjeportene skal males i 2026.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det foregår byggearbeider i Frysjaveien, informasjon kan finnes hos plan og bygg. Det er planlagt bygging av barnehage på tomten langs Svensenga, noe som antagelig vil medføre mer trafikk opp til snuplassen på toppen.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Det medfølger en plass i felleseiets garasjeanlegg. Det er mulig å etablere lading for el-bil i garasjen, (det er felles avtale man må koble seg opp mot.)

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Marianne Munkerud
Adresse:	Svensenga 53, 0882 Oslo
Telefon:	99514212
Fax:	
E-post:	maje71@hotmail.com

Send svar til: erling.beck@privatmegleren.no¤

PRIVATMEGLEREN

Dato og sted: Oslo den 14.08.2026



Forretningsførers stempel/underskrift

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Onsdag 20.mai 2026 kl 18:00 hos Rossow i nr. 33

.

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av fullmakter
3. Godkjenning av dagsorden
4. Valg av møteleder, referent og protokoll-underskrivere
5. Årsberetning v/Alf Olav Rossow
6. Regnskap for 2025 v/Christer Andresen
7. Saker det skal stemmes over:
   Sette bort gressklipping på fellesområdene Årlig kostnad 1200-1500 kr/hus. (se informasjon i årsberetningen)
   Maling av garasjeportene ved egeninnsats eller firma. Kostnad/port uten egeninnsats 2000-2500kr. Anette i nr. 23 informerer
8. Budsjett 2026 v/Christer Andresen
9. Valg. Styret har bestått av August Edvard Røsnes (rekke 1), Anette Kirkebø (rekke 2), Alf Olav Rossow (rekke 3 og leder), Marianne Munkerud (rekke 4) og Charlotte Jenssen (rekke 5 og sekretær) Rekke 1, 3 og 5 står på valg.
10. Valg av Regnskapsfører. Her er det ønskelig at Christer Andresen fortsetter.
11. Valg av Revisor.
12. Eventuelt.

Sameiere som ikke kan stille på årsmøtet kan gi fullmakt til sameiere som skal delta på årsmøtet (vedtektenes §3)

Svensenga, 28 april 2026

For styret, Alf Olav Rossow

REFERAT ÅRSMØTE I SAMEIET SVENSENGA 7-67

Onsdag 20.mai kl 18:00 - 19:30

16 boligeiere møtte opp, og 3 fullmakter ble innlevert. Kravet er at 16 boligeiere må være representert for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig. Årsmøte er beslutningsdyktige.

1. Godkjenning av innkalling — ingen innvendinger.

2. Godkjenning av fullmakter: 3 godkjente fullmakter er fremlagt for årsmøtet og godkjent.

3. Godkjenning av dagsorden: – ingen innvendinger.

4. Valg av møteleder, referent og protokoll-underskrivere:
   Møteleder: Alf Olav Rossow, referent: Charlotte Jenssen, Protokollunderskrivere: Solfrid Tandberg Øhrn og Turid Marie Bettum.

5. Årsberetning v/Alf Olav Rossow.
   Årsberetningen ble sendt ut til alle med innkallingen. Alf Olav orienterte om innholdet.

6. Regnskap for 2025 v/Christer Andresen
   Christer gikk over alle postene/ utgiftene for 2025. Regnskapet er også lagt i postkassene til alle i Svensenga ulike nr.

7. Saker meldt inn til styret:

   - *Sette bort gressklipping på fellesområdene. Årlig kostnad 1200-1500 kr/hus. (se informasjon i årsberetningen).*
     Styret foreslo at det skulle inngås avtale med eksternt selskap.
     Årsmøtet diskuterte saken og vedtok å fortsette med dagens ordning.

   - *Maling av garasjeportene ved egeninnsats eller firma. Kostnad/port uten egeninnsats 2000-2500kr.*
     Forslaget var at felleskostnadene øker med kr 2000, til kr 12000, og at de som maler porten selv/får ungdom eller noen andre til å gjøre det innen 1. august, får de kr. 2000 tilbake. Det er viktig at alle portene males ca samtidig, for å få samme nyanser. Enstemmig for denne løsningen.

8. Budsjett 2026 v/Christer Andresen - Budsjett vedtatt.

9. Valg. Styret har bestått av August Edvard Røsnes (rekke 1), Anette Kirkebø (rekke 2), Alf Olav Rossow (rekke 3 og leder), Marianne Munkerud (rekke 4) og Charlotte Brantsæter Jenssen (rekke 5 og sekretær) Rekke 1, 3 og 5 står på valg.
   For rekke 1: August Edvard Røsnes ønsker å trekke seg, og Siv Vestneshagen Andresen trer inn i styret.
   For rekke 3: Alf Olav Rossow ønsker å trekke seg, og Sindre Tønnessen Tokheim trer inn i styret.
   For rekke 5: Charlotte Brantsæter Jenssen fortsetter.
   Styret konstitueres på første styremøte i juni.

10. Valg av Regnskapsfører. Christer Andresen fortsetter.

11. Valg av Revisor. Rolf Cohn fortsetter.

12. Eventuelt.

    Det kom opp to saker:

    - Lekeplassak: burde vi få lekeplassen godkjent? Styret får oppgaven med å lage en plan for vedlikehold og lekeplasskontroll til neste årsmøte
    - Det er biler som parkerer veldig tett opp mot veien til de øverste garasjene. Det er ønskelig å sjekke opp om vi kan sette opp et skilt, som gjør at man må parkere noen meter unna. Styret vil ta denne saken videre.

Charlotte Jenssen

Charlotte Jenssen

Referent

Solfrid Tandberg Øhrn

Solfrid Tandberg Øhrn

Protokollunderskriver

Turid Marie Bettum

Turid Marie Bettum

Protokollunderskriver

ÅRSBERETNING FOR FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Styret:

Styret har i perioden mai 2025 til mai 2026 bestått av følgende personer:

August Edvard Røsnes (rekke 1)

Anette Kirkebø (rekke 2)

Alf Olav Rossow (rekke 3 og leder)

Marianne Munkerud (rekke 4)

Charlotte Jenssen (rekke 5 og sekretær)

Christer Andresen har vært regnskapsfører og Rolf Cohn har vært revisor.

Familien som organiserte gressklipping på fellesområdene har nå flyttet, og det har vært et ønske om å sette bort denne jobben. I skrivende stund er det hentet inn anbud fra 3 tilbydere, og vi har fått 2 tilbud. Det ene tilbudet var på 90 000 kr/sesong, det andre tilbudet var på 32 500 kr/sesong. Her tilkommer 5 375 kr/gang skråningen mot støyskjermen klippes. Charlotte informerer mer på årsmøtet før avstemning.

På årsmøtet i fjor ble maling av garasjeporter tatt opp. Det er hentet inn flere anbud på denne jobben. Styret har vurdert at de som ønsker å male selv får refundert besparelsen for egeninnsats. Anette informerer på årsmøtet.

Siste helgen i april hadde vi dugnad på fellesområdene ute. Takk til alle som stilte.

På grunn av dårlig brøyting og timevis med telefoner til Vaktmesterkompagniet har jeg hentet inn anbud fra Skandinavisk utemiljø, som brøyter Kjelsåsveien 168 (industribygget nedenfor) og Maridalsveien 370-374 (de 3 lavblokkene ovenfor). Alf Olav informerer mer på årsmøtet.

Svensenga, 28. april 2026

Alf Olav Rossow

FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Årsregnskap for 2025

Tekst	Inntekter	Utgifter
Saldo pr. 01.01.2025	608 385,73	
Innbetalte fellesutgifter	310 000,00	
Renteinntekter	7 933,10	
Ekstraordinære inntekter - støtte el-bil	-	
Vaktmesterkompaniet		-100 978,00
Strøm Fortum/Hafslund		-10 584,94
Storebrand Forsikring		-10 789,00
Elektrisk arbeid		-
Grøntareal/Trefelling/Gressklipping		-
Lekeplass		-
Godtgjøring Styret		-9 000,00
Godtgjøring Regnskap		-3 000,00
Andre kostnader		-19 694,90
Bank/Gebyr		-584,00
Sum Inntekter/Utgifter 2025	317 933,10	-154 630,84
Saldo bank pr. 31.12.2025	**771 687,99**	
Balanse		
Dnb 1503 01 04010, brukskonto	556 582,11	
Dnb 1520 13 05206, fastrenteinnskudd	215 105,88	
Saldo DnB pr 31.12.2025	**771 687,99**	

Christer Andresen
Kasserer, 20.04.2026

Rolf Cohn
Revisor, 20.04.2026

07.04.2026 07:48

Resultat

		Konto
Innbetalte fellesutgifter	310 000,00	3000
Renteinntekter	7 933,10	3010
Ekstraordinære inntekter	-	3020
Sum inntekter	**317 933,10**	

Vaktmesterkompaniet	-100 976,00	8000
Strøm Fortum/Hafslund	-10 584,94	8010
Storebrand forsikring	-10 789,00	8020
Elektrisk arbeid	-	8030
Grøntareal/Trefelling/Gressklipping	-	8040
Asfaltering	-	8045
Lekeplass	-	8050
Godtgjøring Styret	-9 000,00	8060
Godtgjøring Regnskap	-3 000,00	8070
Andre kostnader	-19 694,90	8080
Bank - Gebyr/renter	-584,00	8090
Sum kostnader	**-154 630,84**	

Sum inntekter minus Kostnader	**163 302,26**

Balanse

Eiendeler:

Omløpsmidler	
Dnb 1503 01 04010	556 582,11
Dnb 1520 13 05206	215 105,88
Sum eiendeler	771 687,99

Konto		Inngående balan pr 01.01.2025	Budsjett 2025	Posteringer 2025	Saldo ift. budsjett	atus Utg. Balanse	Kommentarer:
1000	DNB Bank - 2 kontoer	608 385,73	**11 211,00**	**163 302,26**	152 091,26	771 687,99	
3000	Innbetalte fellesutgifter		310 000,00	310 000,00	-		
3010	Renteinntekter		7 000,00	7 933,10	933,10		
3020	Ekstraordinære inntekter		-	-	-		
	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]		
8000	Vaktmesterkompaniet		-135 000,00	-100 978,00	34 022,00		
8010	Strøm Fortum/Hafslund		-22 000,00	-10 584,94	11 415,06		
8020	Storebrand forsikring		-10 789,00	-10 789,00	-		
8030	Elektrisk arbeid		-	-	-		
8040	Grøntareal/Trefelling/Gressklipping		-20 000,00	-	20 000,00		
8045	Asfaltering		-50 000,00	-	50 000,00		
8050	Lekeplass		-15 000,00	-	15 000,00		
8060	Godtgjøring Styret		-9 000,00	-9 000,00	-		
8070	Godtgjøring Regnskap		-3 000,00	-3 000,00	-		
8080	Andre kostnader		-40 000,00	-19 694,90	20 305,10		
8090	Gebyr/renter		-1 000,00	-584,00	416,00		
	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]		

Budsjett 2026

	1000	3000	3010	3020	3030	8000	8010	8020	8030	8040	8045	8050	8060	8070	8080	8090
Tekst	DNB	Innbetalte	Rente			Vaktmester	Strøm	Storebrand	Elektrisk	Grøntareal	Asfaltering	Lekeplass	Godtgjøring	Godtgjøring	Andre	Gebyr
	Bruk	Felleskost	Inntekter			Snø/Grus	Hafslund	Forsikring	Arbeid	Trefelling			Styret	Regnskap	kostnader	Bank
Inngående Balanse- Kto. 1503 01 04010	771 688						Fortum			Gressklipping						
Innbetalte fellesutgifter	372 000	372 000														
Renteinntekter	7 000		7 000													
	0															
	0															
	0															
Sum Inntekter	**379 000**	**372 000**	**7 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vaktmstertjenester - Snø/grus	-120 000					-120 000										
Strøm Fortum/Hafslund	-15 000						-15 000									
Storebrand Forsikring	-12 372							-12 372								
Elektrisk arbeid	0															
Vaktmester - gress	-24 000									-24 000						
Lekeplass	-15 000											-15 000				
Godtgjøring Styret	-19 000												-19 000			
Godtgjøring Regnskap	-3 000													-3 000		
Andre kostander/maling garasjeporter	-102 000														-102 000	
Asfaltering	-50 000										-50 000					
Omkostninger Bank	-1 000															-1 000
Sum Kostnader	**-361 372**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-120 000**	**-15 000**	**-12 372**	**0**	**-24 000**	**-50 000**	**-15 000**	**-19 000**	**-3 000**	**-102 000**	**-1 000**
Årets resultat	**17 628**	**372 000**	**7 000**	**0**	**0**	**-120 000**	**-15 000**	**-12 372**	**0**	**-24 000**	**-50 000**	**-15 000**	**-19 000**	**-3 000**	**-102 000**	**-1 000**

Vedtekter

for

SAMEIET SVENSENGA 7-67

(GNR 59, bnr 420)

Godkjent av Oslo Skifterett, 15.2.1988

(sak nr 3030/88-II)

Endret 20.04.2016

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET SVENSENGA 7 – 67.

§ 2

Sameiets formål er ivaretakelse og koordinering av sameiernes felles interesser som sameiere av fellesareal gnr. 59, bnr 420 i Oslo, med sikte på å oppnå et trivelig bomiljø samt ivareta sameiernes interesser i forhold til andre naboer og til myndigheter.

§ 3

Sameierne er eierne av hus i Svensenga 7 – 67, og ideell 1/31-del av gnr 59, bnr 420 med felles garasjeanlegg med tilfluktsrom. Bestemmelser om fellesanlegg og fellesareal mv er inntatt i Delingserklæring, tinglyst 23.8. 1973. Sameierne kan representeres ved fullmektig (for eksempel leieboer). Hvert hus har 1 stemme. Alle sameiere kan velges til verv. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende perioden.

§ 4

Styret, som velges av årsmøtet, består av 5 sameiere med personlige varamenn. Alle rekker skal normalt være representert. Styret velges for 2 år – første gang velges to sameiere for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret er beslutningsdyktig når 3 sameiere møter. Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

Styrets fullmakt ligger innenfor rammen av det beløp sameiet disponerer.

En valgkomite på 2 sameiere velges av årsmøtet.

§ 5

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Det holdes hvert år i mai, og innkalling skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, regnskap samt orientering om de saker som skal behandles. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest 15. april.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 16 stemmeberettigede sameiere er til stede. Det treffer vedtak med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

Ved endringer eller opphevelse av vedtektene kreves minst 21 stemmer.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller 6 stemmeberettigede sameiere skriftlig fremsetter krav om det.

§ 7

Revisor velges av årsmøtet for 1 år. Revisjonsberetning fremlegges senest på årsmøtet.

mmmmmmmmmm

For øvrig henvises til det vern som hver enkel sameier har etter Lov om sameige av 18.6.1965.

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/471 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Svensenga 29 0882 OSLO
Fakturamottaker:	Dalan Advokatfirma DA att. Jon Norvald Evensen, Postboks 1214 Vika 0110 OSLO
Eiernavn:	Diseth Rigmor Randi

Kommunale avgifter	NOK 27 836,74
Eiendomsskatt	NOK 10 679,00
Totalt	NOK 38 515,74

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	10 679,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	19 417,20
Totale avgifter	**38 515,74**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utskriftsdato: 12.06.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-59/471/0/0
Adresse	Svensenga 29

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse Svensenga 29
Siste tilsyn 07.10.2015
Neste tilsyn Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	07.10.2015	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Anleggsadresse Svensenga 29
Siste tilsyn 07.10.2015
Neste tilsyn Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	07.10.2015	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

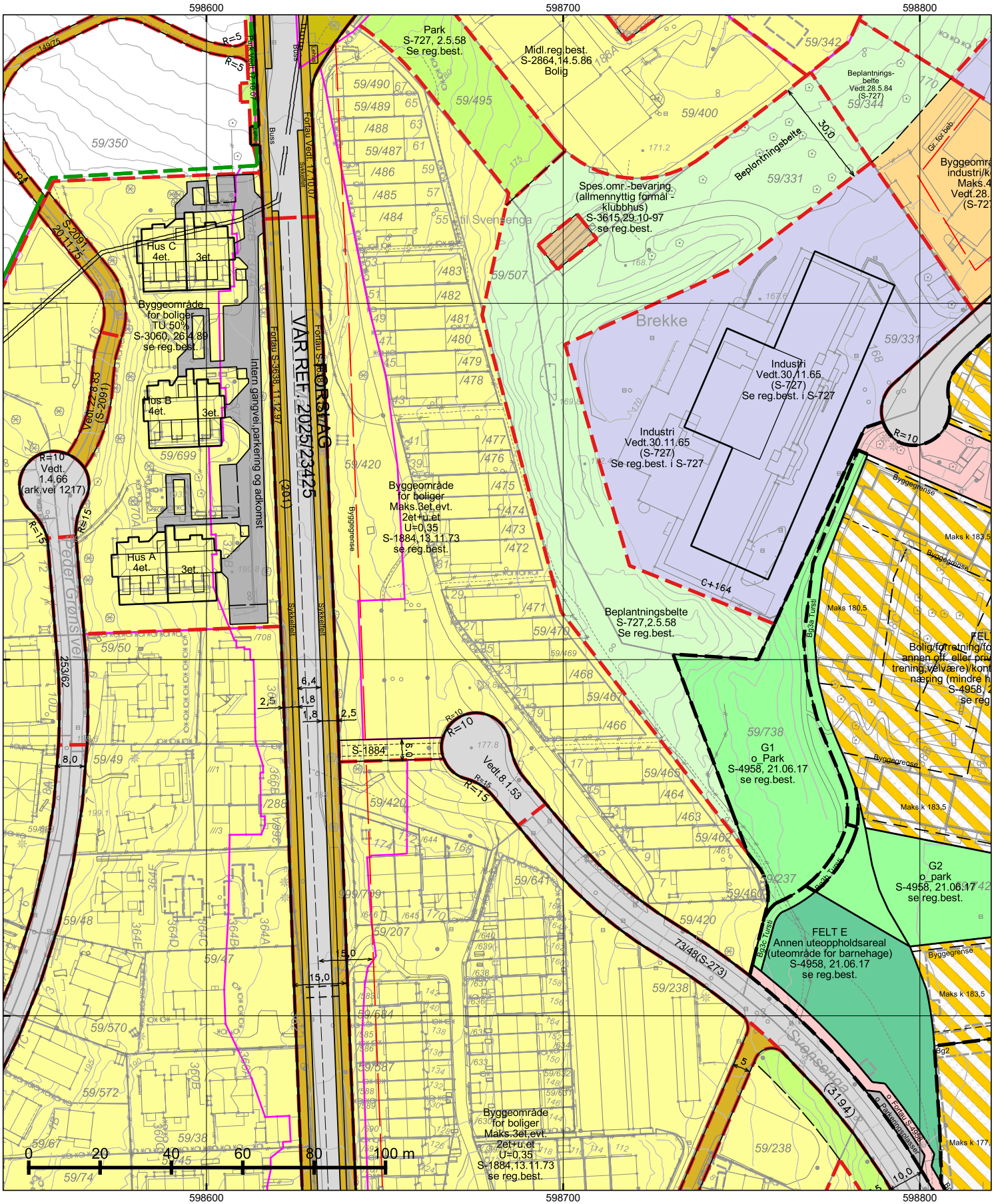
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159345/ 86534838
Adresse: Svensenga 29
Gnr/Bnr: 59/471
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

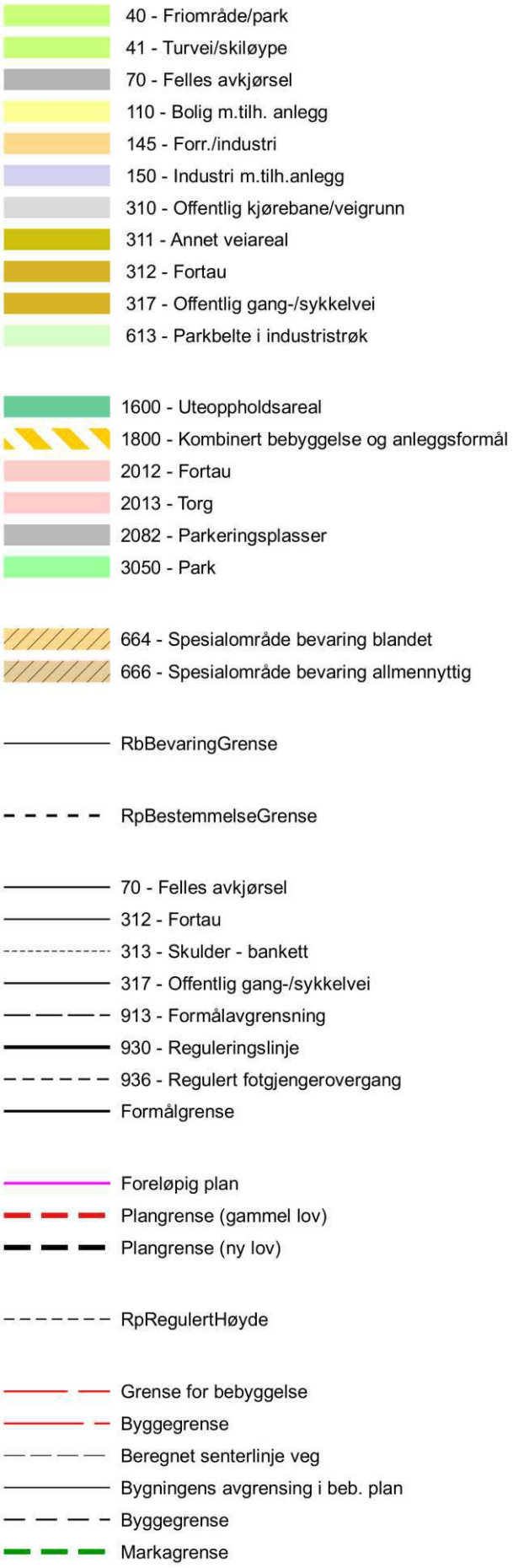
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

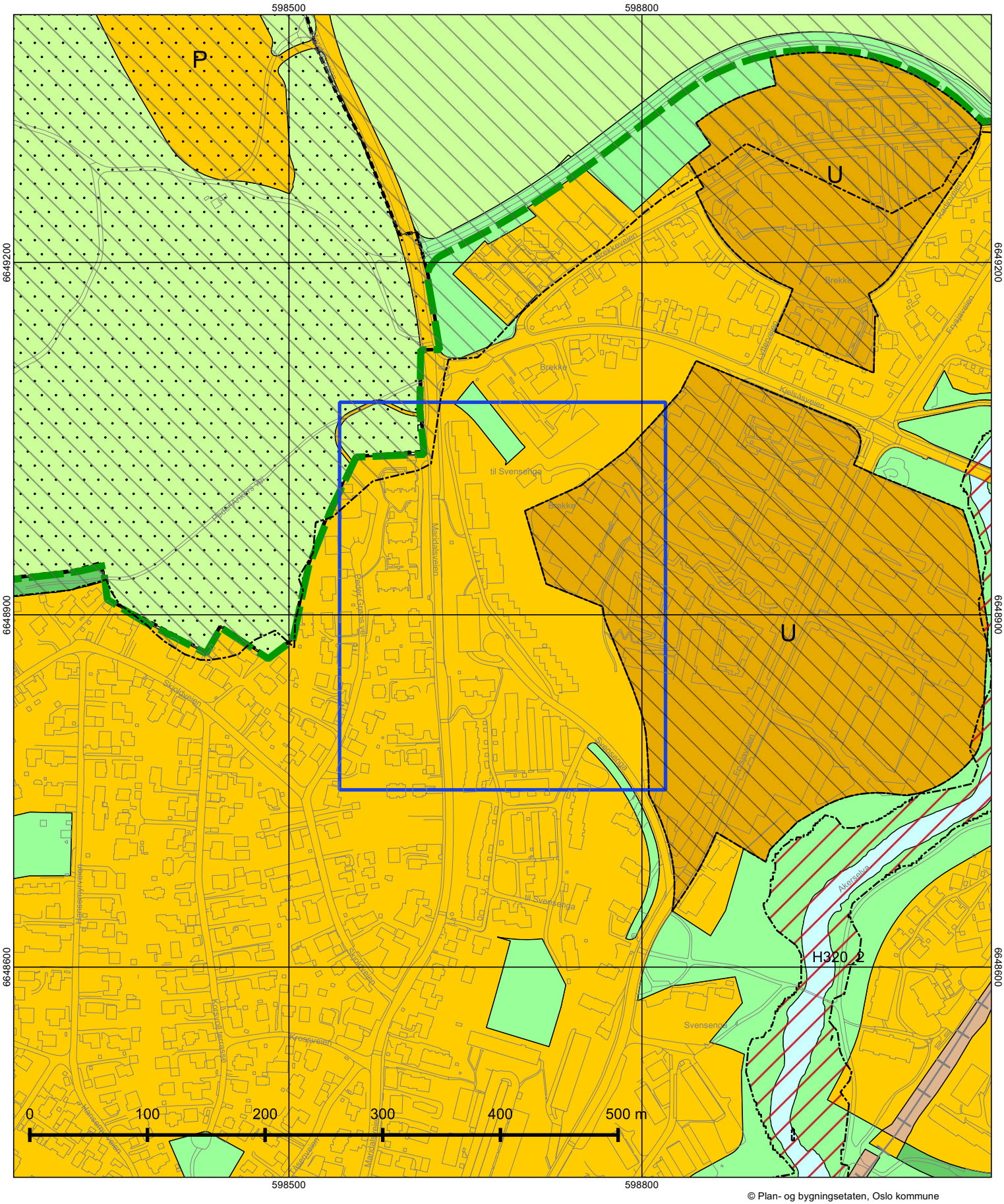
PlottID/Best.nr: 159345/ 86534838
Adresse: Svensenga 29
Gnr/Bnr: 59/471
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159345/86534838
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1884

Reguleringsplan for deler av Brekke,gnr.59 bnr.1 m.fl. samt endret trase for del av Frysjaveien.

Vedtaksdato: 13.11.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356921

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015

Knytning(er) mot andre planer: V131083, V270483

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV BREKKE, GNR. 59 BNR. 1 M. FL., SAMT FORSLAG TIL ENDRET TRASE' FOR DEL AV FRYSJAVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Bebyggelsen skal være i maksimum 3 etasjer eventuelt 2 pluss underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,35.

§ 2. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av tørkestativer, søppelkasser, sandkasser, beplantninger m.v. Naturlig vegetasjon skal bevares best mulig.

§ 3. Bebyggelse må ligge i en avstand på minimum 15 m fra midtregulert Maridalsvei.

§ 4. Det må skaffes garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Garasjene skal utføres som fellesanlegg. Det må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 5. Avkjørsel til boligfelt skal kun skje fra Svensengaten og Frysjaveien.

§ 6. Ved utforming av detaljplanen for søndre boligfelt på østsiden av Maridalsveien må det tas hensyn til at den regulerte offentlige gangvei skal forbindes med lekeplassen syd for feltet med turvei C 2.

§ 7. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyder og konstruksjon. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Nødvendige nettstasjoner må innpasses i samråd med Oslo lysverker.

§ 9. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller dispensere fra ovennevnte reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Nedslagsfeltet tillates ikke benyttet til tiltak som kan virke forurensende for Maridalsvannet.

§ 11. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/15294/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 10:38

2 3 AUG. 1973

15294

Delingserklæring.

I anledning deling av eiendommen gnr. 59 bnr. 420,
Svensenga vei 3194 som er ~~bebygd~~/skal bebygges
med rekkehus erklærer undertegnede
eier/~~fester~~ at eierne/~~festerne~~ etter delingen like overfor
hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for
at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom,
herunder rett til atkomst, fellesanlegg, fellesareal,
reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne
etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og
pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov,
bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles-
anlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan
ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Skjøteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreftes
GF

8805

11 MAI 1973

Erklæring

Nuværende og fremtidige eiere av gnr. 59 bnr. 420, Oslo, forplikter seg til å sikre de enkelte eiere av rekkehus på nevnte eiendom bruksrett til tilfluktsrom på samme eiendom.

Oslo, den 5. mai 1973

H. Løvenskiold

hjemmelsinnehaver

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3717/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 10:38

Nettst.nr. 4050
Maridalsveien 375

3717

20 FEB. 1974

ERKLÆRING OM TRANSFORMATORSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 59 bnr. 420, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 500,- én gang for alle.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 28/12 - 73

H. Løvenskiold

Eier:

Avskriftens riktighet bekreftes:

1 vedlegg

Stemmelmerker, kr. 5,-
kassert 20.2.74 av Oslo lysverker

Dokumentavgift betalt med kr. 620,-

2457

S K J Ø T E

3 FEB. 1976

INTERSSENTSKAPET SVENDSENGA BYGG skjøter og overdrar herved til Rigmor Diseth, [redacted] og John R. Diseth, [redacted] sin eiendom

rekke-enebolig, gnr. 59, bnr. 471, Svendsenga 29 og ideell 1/31-del av felles garasjeanlegg med tilfluktsrom, gnr. 59, bnr. 420 med bruksrett til garasje nr.

for en kjøpesum,

Kr. 510.000,- kronerfemhundreogtitusen oo/1oo, som er avgjort på omforenet måte.

Bestemmelser om fellesanlegg og fellesareal m.v. er inntatt i Delingserklæring, tinglyst 23/8-1973.

Handelen gjelder førstegangsoverføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Tomteverdien inkluderer vann, vei og kloakk, ansettes til kr. 50.000,- for beregning av stempelavgiften.

Oslo, den 2. febr. 1976
INTERESSENTSKAPET SVENDSENGA BYGG
iflg. fullmakt

Brødrene Jensen A/S

Herved bekreftes at dette skjøte er underskrevet i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Erik Stormfelt
Statsaut. eiendomsmegler

Harald Løvenskiold som er hjemmelsinnehaver til gnr. 59, bnr. 471 og bnr. 420, samtykker herved i overdragelse og skjøting av eiendommen i henhold til nærværende dokument.

Oslo, den 2. febr. 1976

For Harald Løvenskiold
iflg. Fullmakt

Brødrene Jensen A/S

Herved bekreftes at dette skjøte er underskrevet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Erik Stormfelt
Statsaut. eiendomsmegler

Rett avskrift bevitnes:
A/S Stormfelt & Co.
statsaut. eiendomsmeglere
Erik Stormfelt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/6768/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 10:38

6768

24 MARS 1976

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank

Dokumentavgift betalt med kr. 620,-

S K J Ø T E

INTERESSENTSKAPET SVENDSENGA BYGG skjøter og overdrar herved til Marie Vora

personnr. [redacted], sin eiendom

rekke-enebolig, gnr. 59, bnr. 481, Svendsenga 49 og ideell 1/31-del av felles garasjeanlegg med tilfluktsrom, gnr. 59, bnr. 420 med bruksrett til garasje nr. 23, Oslo

for en kjøpesum, stor

kr. 510.000.- kronerfemhundreogtitusen 00/100,

som er avgjort på omforenet måte.

Bestemmelser om fellesanlegg og fellesareal m.v. er inntatt i Delingserklæring, tinglyst 23/8-1973.

Handelen gjelder førstegangsoverføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Tomteverdien inkluderer vann, vei og kloakk, og ansettes til kr. 50.000.- for beregning av stempelavgiften.

Oslo, den 22. mars 1976
INTERESSENTSKAPET SVENDSENGA BYGG
iflg. fullmakt

Brødrene Jensen A/S

Vi bekrefter herved at dette skjøte er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

1. H. Vandraas	2. Jan Omsland
Født: 10.11.1920	Født: 20.3.1931
Adresse: Nordengvn. 102	Adresse: Nordengvn. 108

Harald Løvenskiold som er hjemmelsinnehaver til gnr. 59, bnr. 481 og 420, samtykker herved i overdragelse og skjøting av eiendommen i henhold til nærværende dokument.

Oslo, den 22. mars 1976

for Harald Løvenskiold
iflg. fullmakt

Brødrene Jensen A/S

Vi bekrefter herved at dette skjøte er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

1. H. Vandraas	2. Jan Omsland
Født: 10.11.1920	Født: 20.3.1931
Adresse: Nordengvn. 102	Adresse: Nordengvn. 108

Avskriftens riktighet bekreftes:

ID: 09/11200

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
874 780 782
org.nr./fødselsnr.

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo den,

Erklæring

Følgende erklæring skal tinglyses på gnr. 59 bnr. 420 i Oslo kommune:

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet Grunneier alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Grunneier, kan OK sørge for arbeidet på Grunneiers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

OK har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av arealet. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av arealet. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for Grunneier. OK og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

OK og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Grunneier overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Erklæringen har kun gyldighet for det areal som er markert med gul farge og beskrevet som "Overføres til Svensenga Sameie" på vedlagte kartskisse. Arealets størrelse er ca 29 m^2

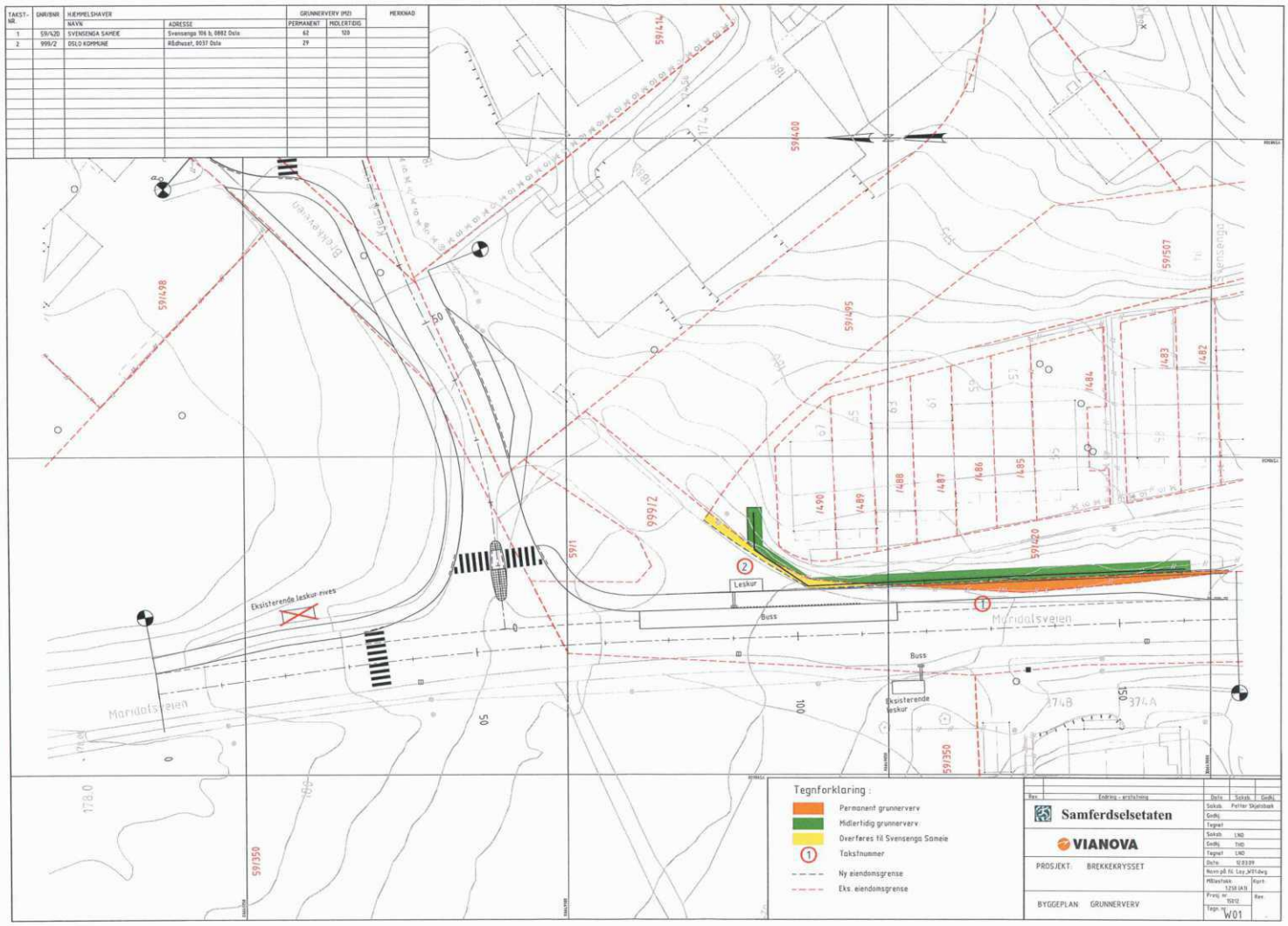
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Doknr: 567618 Tinglyst: 04.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 59 bnr. 420 er et Sameie mellom følgende eiendommer:

Gnr/bnr (andel)	Eier	Adresse	Postnr
59/460 (1/31)	TURID HELLSTRØM i uskiftet bo etter Bjørn Helstrøm	SVENSENGA 7	0882 OSLO
59/461 (1/31)	MARIE LOUISE ANDRESEN	SVENSENGA 9	0882 OSLO
59/462 (1/31)	AUGUST EDVARD og KARI OLAUG RØSNES	SVENSENGA 11	0882 OSLO
59/463 (1/31)	SOLVEIG ASKJEM og VIGDIS BUNKHOLDT	SVENSENGA 13	0882 OSLO
59/464 (1/31)	SVEIN SJØBERG og MARIT STORHAUG	SVENSENGA 15	0882 OSLO
59/465 (1/31)	GUNVALD MOSDØL		4754 BYKLE
59/466 (1/31)	ROLF ODDVAR JENSEN	SVENSENGA 19	0882 OSLO
59/467 (1/31)	KJELL EGIL SPANGEN og ANNE-LISE HØSTMARK TARROU	SVENSENGA 21	0882 OSLO
59/468 (1/31)	GUNNY RIGMOR LAHAUG	SVENSENGA 23	0882 OSLO
59/469 (1/31)	GRETE-MARIE FRØYSTEIN	SVENSENGA 25	0882 OSLO
59/470 (1/31)	MORTEN TINGBERG	SVENSENGA 27	0882 OSLO
59/471 (1/31)	JOHN REIDAR og RIGMOR RANDI DISETH	SVENSENGA 29	0882 OSLO
59/472 (1/31)	NINA KATHRINE J HAGGAG ~~og AHMED MOHAMMED K HAGGAG~~	SVENSENGA 31	0882 OSLO
59/473 (1/31)	ALF OLAV ROSSOW	SVENSENGA 33	0882 OSLO
59/474 (1/31)	ATLE og TONE CECILIE LAGSET	SVENSENGA 35	0882 OSLO
59/475 (1/31)	CHRISTER B G ANDRESEN	SVENSENGA 37	0882 OSLO
59/476 (1/31)	SIRI GARBORG TALLE	SVENSENGA 39	0882 OSLO
59/477 (1/31)	ROLF COHN	SVENSENGA 41	0882 OSLO
59/478 (1/31)	INGRID HILDE BRAA PRILLARD	HARALDSHEIMVEIEN 11	0587 OSLO
59/479 (1/31)	ODD WERNER DYÅS	SVENSENGA 45	0882 OSLO
59/480 (1/31)	GURO MELLEM og ERIK FLAGSTAD ULLEBERG	SVENSENGA 47	0882 OSLO
59/481 (1/31)	MARIE ORTEN VORA	SVENSENGA 49	0882 OSLO
59/482 (1/31)	KATHE KVALE LÜTKEN	SVENSENGA 51	0882 OSLO
59/483 (1/31)	GABRIEL BRAVIE og MARIANNE WINTHER MUNKERUD	SVENSENGA 53	0882 OSLO
59/484 (1/31)	ROLF MELTEIG	SVENSENGA 55	0882 OSLO
59/485 (1/31)	TURID BETTUM	SVENSENGA 57	0882 OSLO
59/486 (1/31)	OLGA J KOLSTAD og TORE EDGAR ANDRESEN	SVENSENGA 59	0882 OSLO
59/487 (1/31)	ASTRID MARIE og KNUT AKSEL HASVOLD	SVENSENGA 61	0882 OSLO
59/488 (1/31)	ARNBJØRG og OTTO ANNKJELL HAGEBERG	SVENSENGA 63	0882 OSLO
59/489 (1/31)	ANNE KRISTIN og TROND JOHAN SJØHAUG	SVENSENGA 65	0882 OSLO
59/490 (1/31)	KJELL ODDVAR TØRNKVIST	SVENSENGA 67	0882 OSLO

INGER-JOHANNE S. TINGBERG


Tegnforklaring :
Permanent grunnerverv
Midlertidig grunnerverv
Overføres til Svensenga Sameie
Taksthummer
Ny eiendomsgrense
Eks. eiendomsgrense
Samferdselsetaten
VIANOVA
PROSJEKT: BREKKEKRYSSET
BYGGEPLAN: GRUNNERVERV
W01
Maridalsveien
Eksisterende leskur
Leskur
Buss

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

IS/JG

KOPI

Oslo, den 26.11.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 59. bnr. 471. Svensenga 29.

Journalnr.
72/2263.
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Del av rekkehus. Rekke B.

Byggherre
Lövenskiold & Vækerö. Drammensveien 230. Oslo 2.

Byggemelder
Ark.ne. Bakstad & Hovind. Fr. Nansens vei 2. Oslo 3.

Ansvarshavende
Byggmester Lars Strand. c/o A/S Lars Grönvold. Welhavensgt. 22. Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Ivar Stensrud

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	59/del av bnr.1, Rekke B, Svensenga vei 31-34	Journalnr. 72/2263	Tegn.nr. 7-8-9-10
Arbeidets art	Rekkehus	Innlevert 25/7-72	
Bygningens art			
Byggherre	Lövenskiold-Vækerö, Drammensvn. 230, Oslo 2.		
Byggemelder	Ark.ene Bakstad & Hovind, Fr. Nansens vei 2, Oslo 3		

~~1~~	16	31	46	61	76	91									
~~2~~	17	32	47	62	77	92									
~~3~~	18	33	48	63	78	93									
~~4~~	19	34	49	64	79	94									
~~5~~	20	35	50	65	80	95									
~~6~~	21	36	51	66	81	96									
~~7~~	22	37	52	67	82	97									
~~8~~	23	38	53	68	83	98									
~~9~~	24	39	54	69	84	99									
~~10~~	25	40	55	70	85	100									
11	26	41	56	71	86										
12	27	42	57	72	87										
13	28	43	58	73	88										
14	29	44	59	74	89										
15	30	45	60	75	90										

B. till. dan gis for stadfestelsens rekk. iflg. Schreiner 9/1-1972 RD
Rekk gjeor. till. RD. 8/1 73 RD

SEND BYGGETILLATELSE hi Isn bygg. lag 16/2-73 RW
— m — 16.2.73 RD.

Meldt SER 1. melding. 18/5-73 N.H.

Clarence Jensen utgår

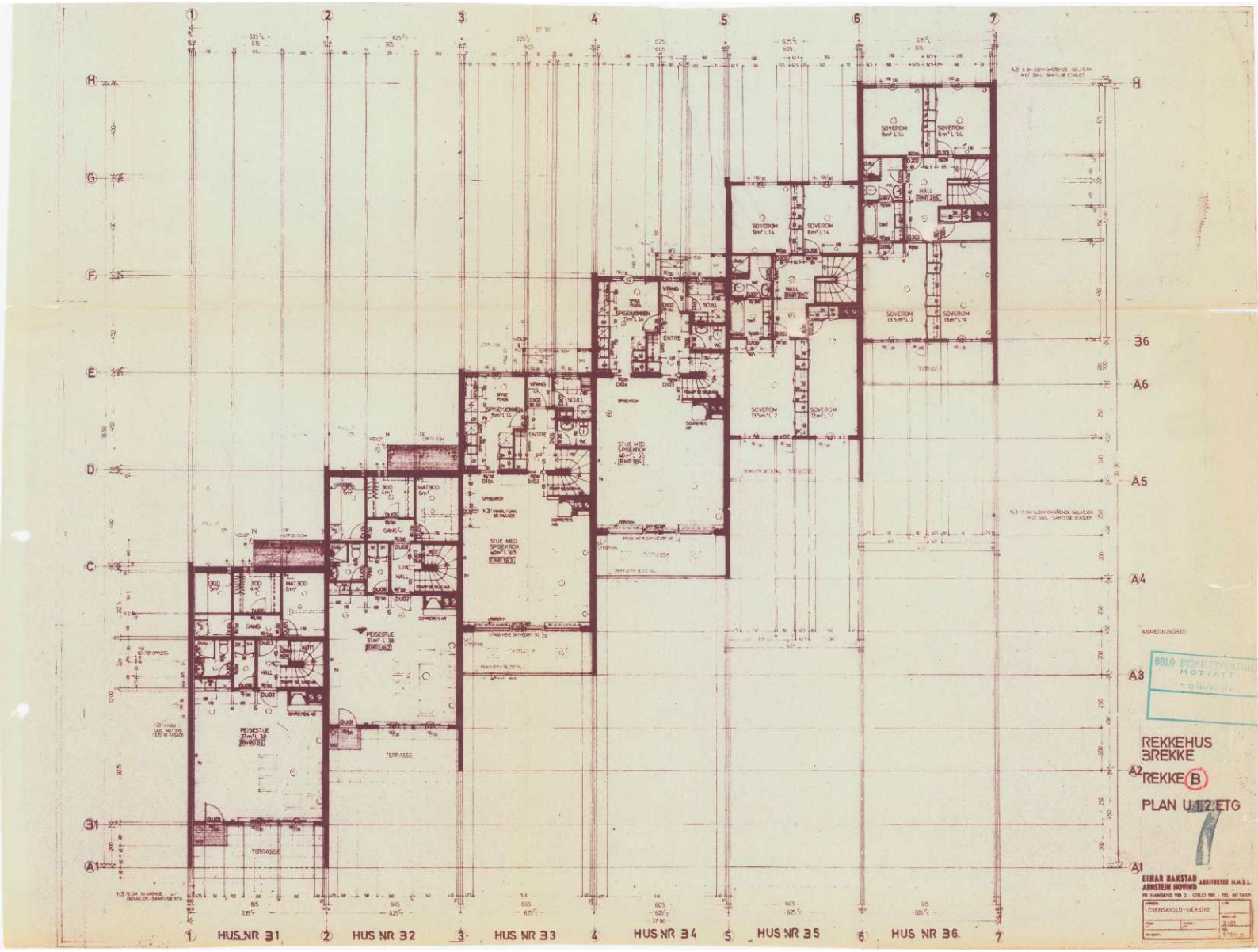
SEND BYGGETILLATELSE (Ing arnstr) Lars Strand
(helg arb. 24/8.73 RW 27/8-73 F.L.
Løpenr 7/73 Meldt SER 2. melding. 29/10-74 N.H.

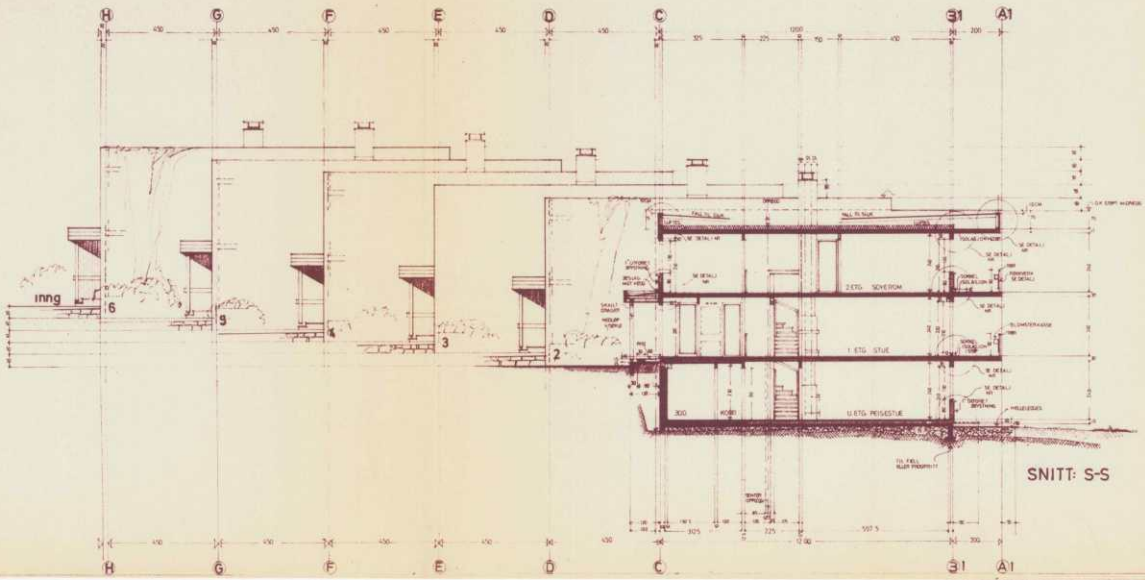
Skj. B-15 6000. ANDVORD - 24150/71. —

%

Byggef er ført opp i
samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 22-1-95
Dato – Signatur


HUS NR 31
HUS NR 32
HUS NR 33
HUS NR 34
HUS NR 35
HUS NR 36.
REKKEHUS
REKKE B
PLAN U.1/2 ETG
7
EINAR BAKSTAD
ARNSTEIN HOVIND



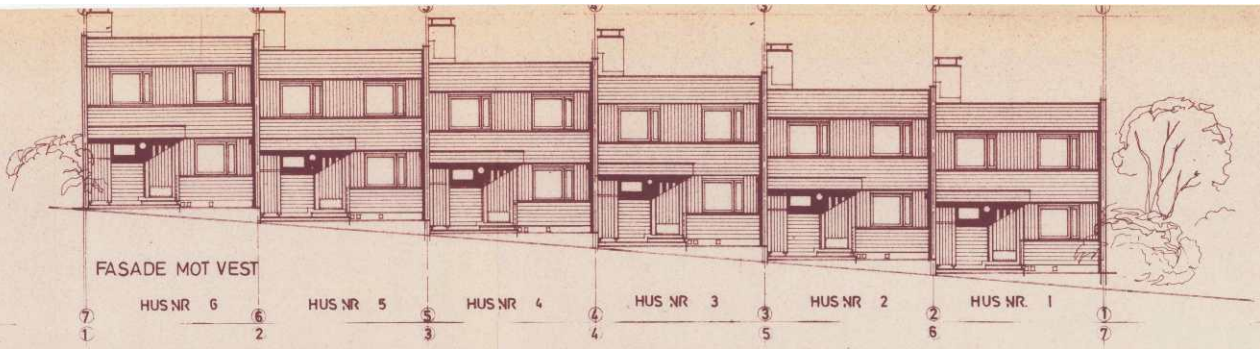
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 NOV 1972

REKKEHUS
BREKKE
REKKE A og B
SNITT

8

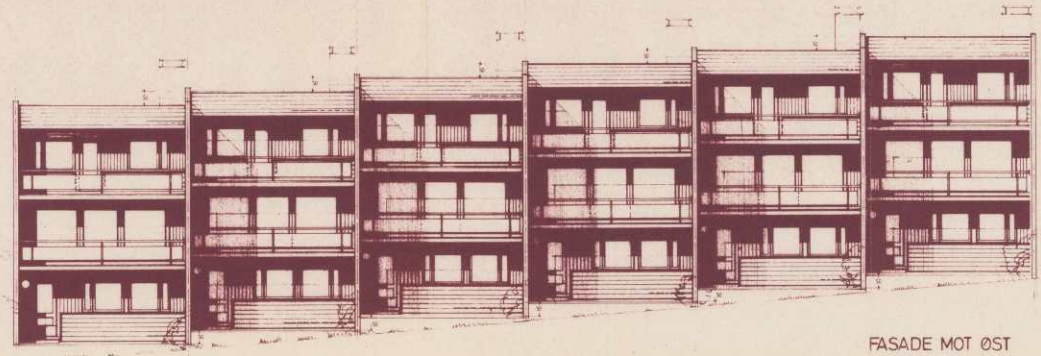
EINAR BAKSTAD
ARNSTEIN HOVIND
ARKITEKTER M.N.A.L.
PR. NANSENS VEI 2 - OSLO IV - TEL. 60 74 06

LOVENSKIOLD VÆKERS



FASADE MOT VEST

HUS NR 6 | HUS NR 5 | HUS NR 4 | HUS NR 3 | HUS NR 2 | HUS NR. 1



FASADE MOT ØST

HUS NR 1 | HUS NR 2 | HUS NR 3 | HUS NR 4 | HUS NR 5 | HUS NR 6

ANMERKNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 NOV 1972

REKKEHUS
BREKKE

REKKE: A. 3.

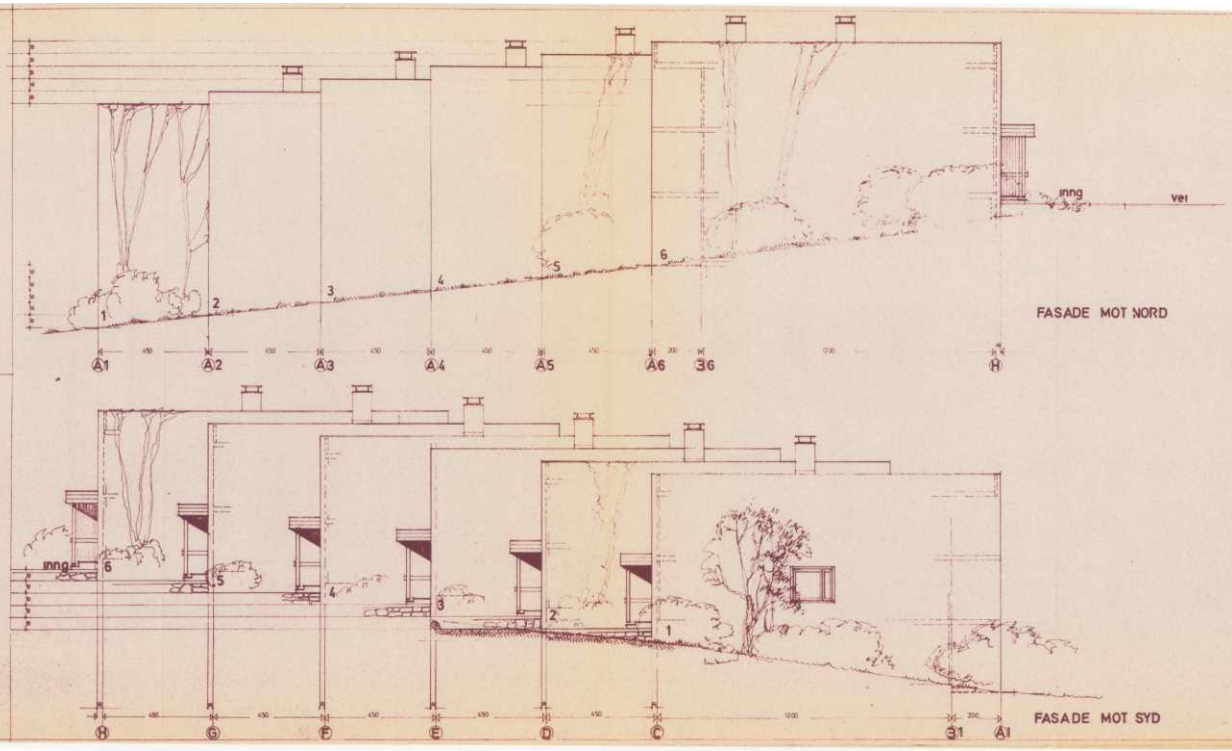
FASADER

10

EINAR BAKSTAD
ARNSTEIN HOVIND

LØVENSKIOLD VAKSENS

A103 303



FASADE MOT NORD

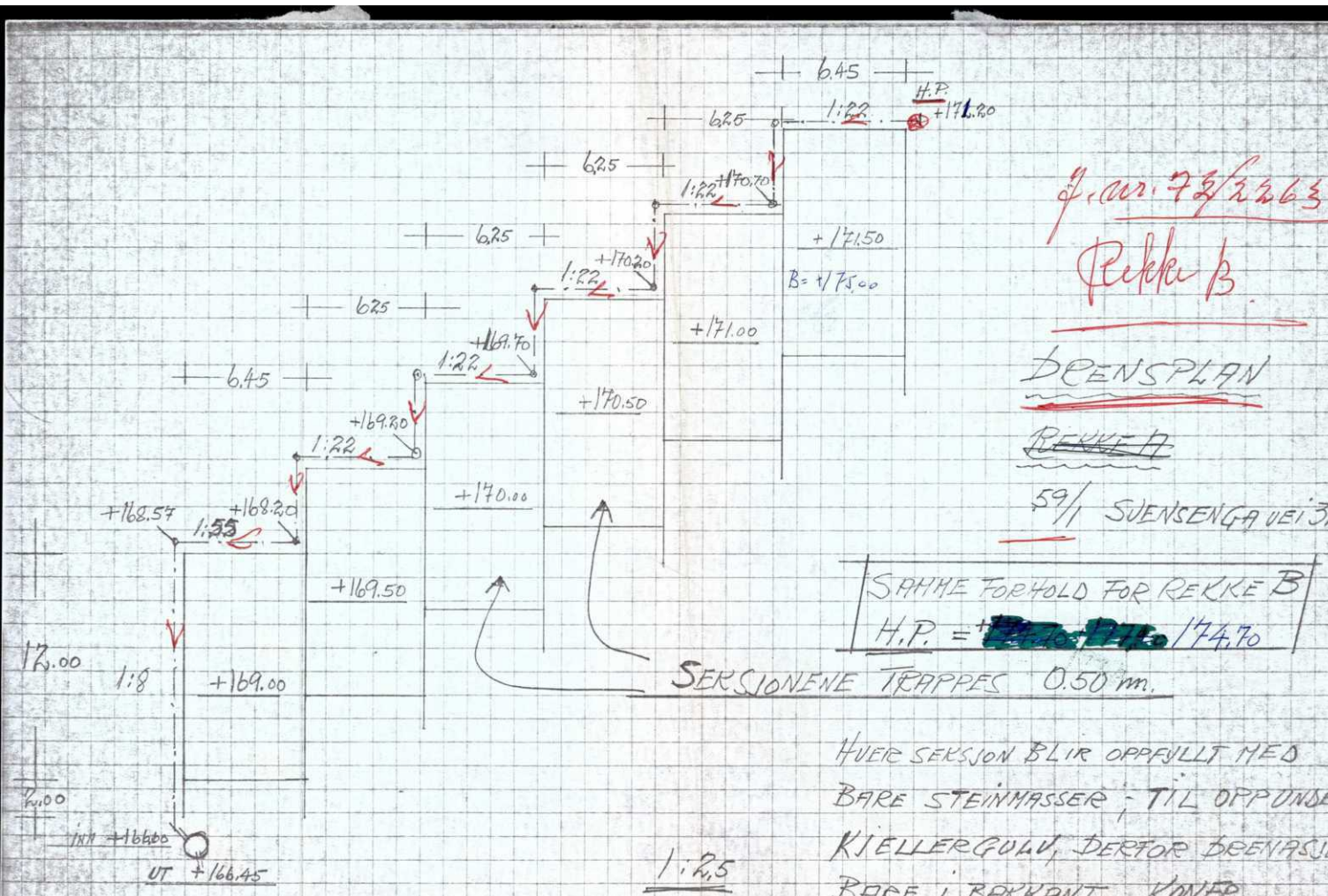
FASADE MOT SYD

OSLO BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
- 6 NOV 1972

9

REKKEHUS
3REKKE
REKKE A og 3
GAVLFASADER

EINAR BAKSTAD ARKITEKTER M.N.A.L.
ARNESEN HOVIND
LØVENSKIOLD VEIENS



g.nr. 72/2263.

Rekke B.

BEENSPLAN

~~REKKE II~~

59/1 SVENSENGA VEI 3194

SAMME FORHOLD FOR REKKE B

H.P. = +[redacted]/174.70

SEKSJONENE TRAPPES 0.50 m.

HVER SEKSJON BLIR OPPFYLLT MED BARE STEINMASSER; TIL OPPUNDER KJELLERGULV, DERFOR BEENASJE BARE I BAKKANT. KONFR

ING. STENSEUD
BYGNINGSKONTR.

enova

Energiattest



Adresse **Svensenga 29, 0882 OSLO**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336155**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80707630**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **471**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 771 kWh**

Svensenga 29

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	5 min 2.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkekrysset Linje 51, 54	2 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	17 min 1.4 km
Tåsen Linje 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 1 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	7 min
Meny Frysja	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	5 min
Vitusapotek Frysjaparken	4 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	10 min
Engebråten skole - idrettshall	13 min
EVO Frysja	7 min
Avancia Xpress Kjelsås	6 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

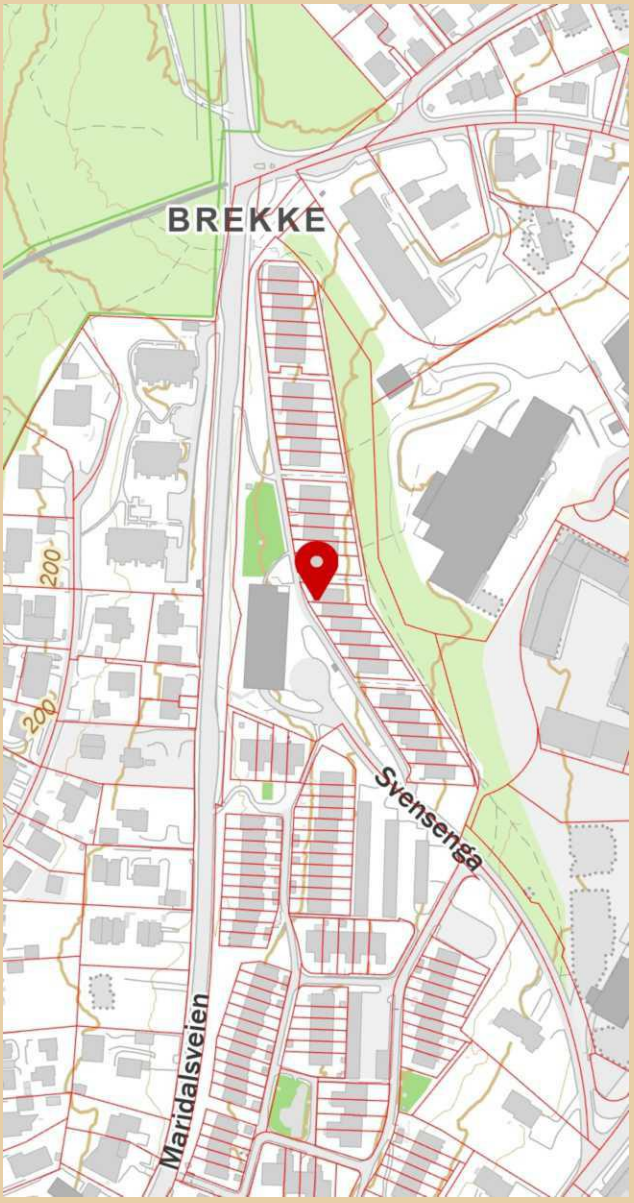
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svensenga 29, 0882 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 471, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
