PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

NILS BAYS VEI 31B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattest og siste godkjente tegninger

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nils Bays vei 31 B, 0876 OSLO
OSLO kommune
gnr. 52, bnr. 1141

Sum areal alle bygg: BRA: 368 m² BRA-i: 325 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22632-1032 **Referansenummer:** XV1852

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bror Werner Werenskiold

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiold
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 (Hjem-iVerdi).

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

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er fra 1948 og har et samlet BRA på 306 m².
Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk, med liggende kledning utvendig.
Saltak med konstruksjon av treverk, tekket utvendig med takstein.

Garasje er i følge eier oppført i 1990.
Grunnmur av betong.
Yttervegger av bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av treverk, tekket utvendig med takstein.

Rapporten viser flere forhold med TG2 og enkelte alvorlige forhold med TG3.
De viktigste forholdene er:

- Bad i 2. etasje – TG3: Badet er fra før 2000 og har passert forventet levetid. Gammelt sluk uten tilfredsstillende klemring og usikker membranløsning gjør at badet bør oppgraderes. Kostnadsestimat 100 000–200 000 kr.
- Vaskerom i kjeller – TG3: Våtrommet har gammel sluk -/membranløsning, manglende dokumentasjon og utilstrekkelig ventilasjon. Det er også registrert forhøyede fuktverdier i kjelleren.
- Fukt i kjeller: Det er registrert forhøyede fuktverdier og tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat for drenering/fuktsikring 200 000–500 000 kr.
- Tak: Taktekking er gammel og har TG2. Det er dessuten registrert fuktskjolder og dårlig ventilasjon på loftet. Kostnadsestimater er 100 000–200 000 kr for taktekking og 20 000–100 000 kr for takkonstruksjonen.
- Ytterkledning: Det er registrert råteskader og mangelfull lufting bak kledningen. Kostnadsestimat 100 000–200 000 kr.
- Vinduer: Flere vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og isolerglassene er over 35 år gamle. Utskifting bør påregnes. 100 000–200 000 kr.
- Etasjeskiller: Det er målt opptil 31 mm høydeforskjell over etasjen. TG2 og anbefaling om nærmere undersøkelse. Estimat 100 000–200 000 kr.
- Rør og ventilasjon: Eldre kobberrør og støpejernsavløp har usikker fremtidig funksjon. Ventilasjonen er heller ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

Sikkerhet: Det mangler snøfangere, terrasse-/balkongrekkverk er for lavt etter dagens krav, og det anbefales full kontroll av det elektriske anlegget.
Dokumentasjon/lovlighet: Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og megler skal kontrollere disse.
Konklusjon

Dette er en stor eldre enebolig med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. De største økonomiske risikoområdene er kjeller/drenering og fukt, badet i 2. etasje, tak, ytterkledning og vinduer. Det er spesielt viktig å undersøke fuktforholdene i kjelleren nærmere før kjøp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

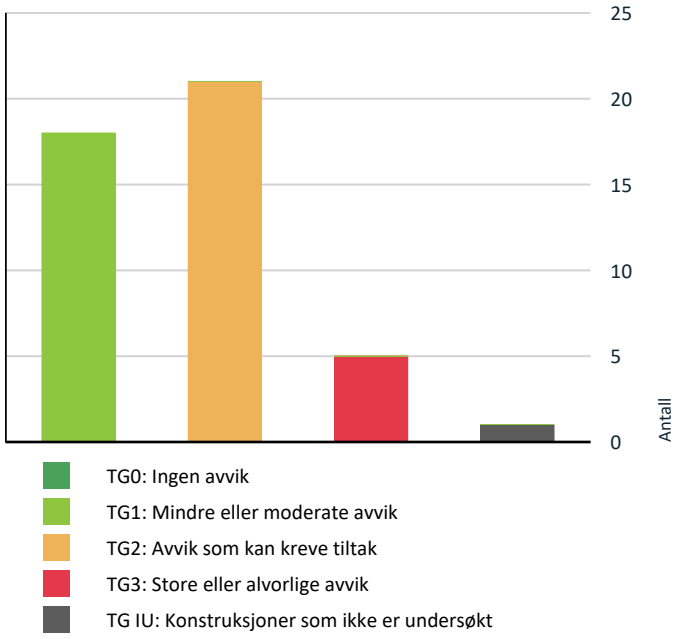
Det er ikke fremlagt tegninger da megler foretar kontroll av disse

Nils Bays vei 31 B, 0876 OSLO
Gnr 52 - Bnr 1141
0301 OSLO

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

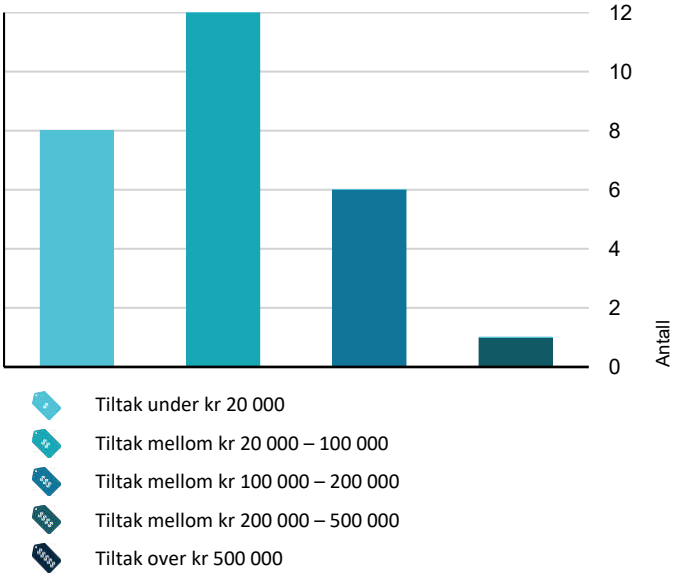
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
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.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, 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. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme 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. 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. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Nils Bays vei 31 B, 0876 OSLO
Gnr 52 - Bnr 1141
0301 OSLO

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **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 > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Oppussing	Bad 1. Etasje
2014	Oppussing	Innvendige overflater 1. Etasje
2014	Oppussing	Montering av vedovn 1. Etasje
2014	Oppussing	Utskifting av garasjeport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takstein.
Alder: 1990

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Det er ikke registrert lekkasjer i tekkingen og takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes grunnet alder på tekking

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: 1990.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort
funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å
avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.
Snøfanger:
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.
Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og
vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt.
Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.
Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, men det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG2 vurderes grunnet fuktskjolder ved gjennomføringer og dårlig ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av fukskjolder

Tilstandsrapport


Bilde av manglende veggventil i gavelvegg


Bilde av fuktmerker ved pipe


Bilde av fuktprøve

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 80-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• 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.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG2 vurderes grunnet mangefull lufting og påbegynnende råteskade på hjørnekasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Bilde av mangelfull lufting


Bilde av råte på hjørnekasse


Bilde av sprekk på hjørnekasse

Tilstandsrapport



Bilde av råteskade på hjørnekasse

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2- lags isolerglass, fra 1984. Koblede vinduer med 2 lags glass i kjeller.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det registreres avvik. Flere av vinduene går på karm ved åpning og lukkuing.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 vurderes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Inngangsdør av treverk. Balkongdører i treverk med 2 lags isolerglass.
Alder: 1984

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

TG2 vurderes grunnet elde og slitasje, og manglende beslag under inngangsdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av manglende beslag under inngangsdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse vendt mot syd.
Konstruksjon av treverk, med kompositt fliser og rekkverk av av treverk.
Terrassen fremstår i god stand i forhold til alder. Rekkverkshøyden er vurdert som ikke tilfredsstillende. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• 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.

TG2 vurderes grunnet alder på tettesjikt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



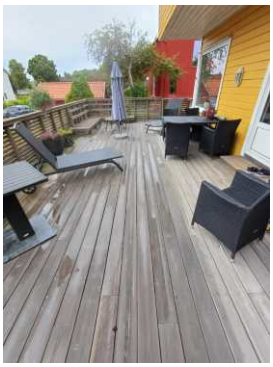
Bilde av terrasse

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse vendt mot syd.
Bjelkelag av treverk med terrassebord.
Terrassen fremstår i god stand. Avrenning og sikring mot vann er vurdert som tilfredsstillende.



Bilde av terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis og betong.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.
Det er registrert bom i fliser, sprukne fliser og løsnet fug på fliser. Det er også avdekket misfarging på betonggulv i kjeller.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

TG2 vurderes grunnet skader og bom på fliser, missfarging av betong og knirk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser misfarging av betonggulv



Bilde viser løse fuger



Bilde viser skadet flis

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, trepanel og malt betong.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og trepanel.
Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.
Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.
Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.

TG2 vurderes grunnet merker etter fukt og malingsavflassing i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i treverk og dekke mot grunn av betong.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i 2. Etg over en lengde på ca 1 m.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i 2. Etg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 31 mm høydeforskjell på gulv i 2. Etg over hele dekket.

Målingen er fortatt med laser, med stikkprøver forskjellige steder i etasjene. Det kan derfor forekomme større avvik enn det som ble avdekket på befaringsdagen.

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG2 vurderes grunnet nivåforskjell på mer en 30 mm på hele dekket

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de
brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Eier opplyser om at vedovn i 2.Etg ikke blir brukt.
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



Bilde av vedovn



Bilde av vedovn

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger. Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Visuell kontroll viste også tegn på fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

TG2 vurderes grunnet tegn til fuktinntregning og forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

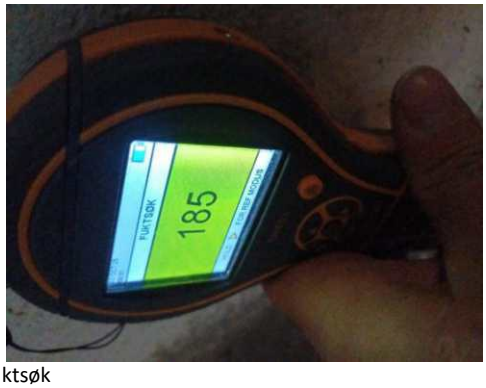
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde av fuktsøk



Bilde av fuktsøk



Bilde av fuktsøk



Bilde av fuktsøk

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med membran fra 2008.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og badekar.
Sluk av plast, uten synlig slukmansjett under klemring.

Alder:
Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Bilde av bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har samsvarserklæring fra rørlegger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.

Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 7 mm over 50 cm mot sluk.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 62 mm høydeforskjell fra sluk til topp terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, og det ble ikke avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes da membransløsningen er ukjent, og har passert halvparten av sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk uten synlig mansjett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og heldekkende servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speilskap over servant.
- Veggmontert toalett.
- Badekar.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

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

TG2 vurderes grunnet manglende dreneringsspalte på innebygget toaltt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

Årstall: 1991 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone fra trapperom.
Det ble foretatt stikkprøvetagning i treverk på tilstøtende vegg, og det ble registrert en vektprosent på 6%. Dette ansees som normalt.
Under befaringen ble det også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.
Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.



Bilde av prøvehull



Bilde av stikkprøve

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 1990.
Innredning: Vegghengt servant
Sanitærutstyr: Toalett og dusjkabinett.
Sluk av støpejern, uten synelig membran og klemmring.

Alder:
Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG3 vurderes da badet og tettesjikt har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde av bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er målt et tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, vurdert punktvis med laser. Målingen viser et fall på 10 mm mot sluket, hvilket anses som tilstrekkelig for effektiv drenering.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG2 vurderes grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servant med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Speilskap over servant.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da det ble boret i underliggende vegg på bad i 1.Etg.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med epoxybelegg på gulv og malte betongvegger.
Sanitærutstyr: Utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sluk av støpejern, uten synlig slukmansjett og klemring.

Vurdering av avvik:

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

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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt betong på vegger, og malt himling.
Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

TG2 vurderes grunnet fuktighet i vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med epoxy. Det er målt et tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, vurdert punktvis med laser. Målingen viser et fall på 10 mm mot sluket, hvilket anses som tilstrekkelig for effektiv drenering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

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

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG3 vurderes grunnet slukløsning og alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da det var betongvegger.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier flere steder i kjelleren.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Bilde av fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med profilert fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og koketopp med skapmontert ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand i forhold til alder. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate, eller elektronisk waterstopp funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.



Bilde av kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert ventilator med direkte avkast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og koketopp med ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår med noe elde og slitasje. Det ble avdekket synlige tegn til skader på flere fronter.

Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate, eller elektronisk waterstopp funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader på overflater på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dette har kun en visuell påvirkning, men interessenter må gjøre en vurdering av skadene.

TG2 vurderes grunnet skader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av kjøkken



Bilde av kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp med direkte avkast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG2 vurderes grunnet alder

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde av stoppekran



Bilde av rør under benk

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern, fra før 1990. Innvendig avløpsrør av plast.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG2 vurderes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og mekanisk avtrekk på bad. Tilluft til bad via spalte under dørblad.
ventilasjonsløsningen er ikke tilfredstilende ihht dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler på oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).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.

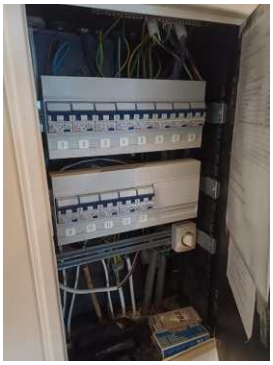
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.



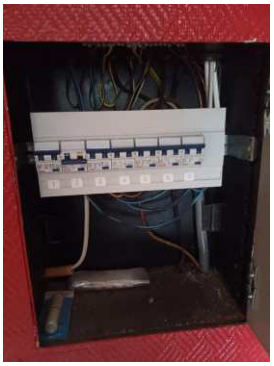
Bilde sikringskap 1.Etg



Bilde av kursfortegnelse 1.Etg



Bilde av sikringsskap kjeller



Bilde av sikringsskap 2.Etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det har ikke blitt fortatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Det har blitt kontrollert om eiendommen ligger i flom eller rasutsatt område ved å benytte NVE sine kart.
Eiendommen ligger ikke i et aktsomhetsområde.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid. Vurdering av tilstandsgrad for drenering avhenger av mange forhold. F.eks:
materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer)), grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til svakheter, ved forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i kjeller. Det er ikke synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Dreneringen har passert halvparten av sin forventede levetid, så en utbedring av dreneringen må påregnes i tiden som kommer.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• 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.

• 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.

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

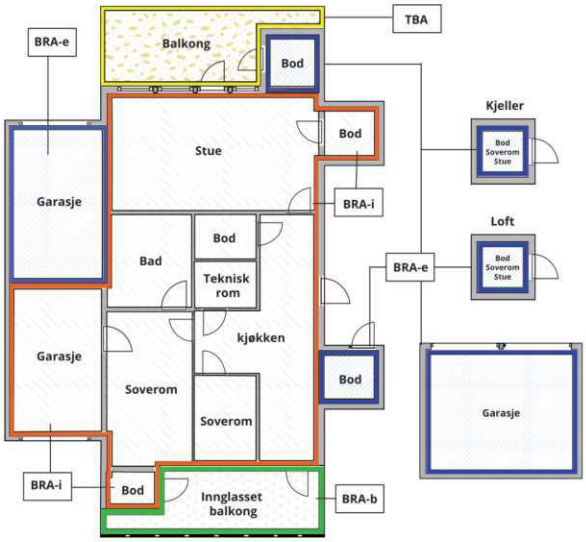
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	110	43		153	31
2. Etasje	110			110	7
Kjeller	105			105	
SUM	**325**	**43**			**38**
SUM BRA	**368**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, gang 2, gang 3, gang 4, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue	Garasje	
2. Etasje	Gang, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kjøkken, stue, soverom 4		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, gang, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger da megler foretar kontroll av disse

Nyere håndverkstjenester

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

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	1141		0	951.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nils Bays vei 31 B

Hjemmelshaver
Bjartveit Hilde

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260073
Addresse	Nils Bays vei 31B		
Postnr.	0876	Sted	OSLO
Selgers navn	Hilde Bjartveit		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/87

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

40 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

4160602

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Våtrom (bad 2. etasje) mangler membran.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i 1. etasje ble det i 2008 lagt fliser, membran, toalett og vask. Bad i 2. etasje ble det lagt stikkontakter og taklampe i 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Allsidig Mur & Flis la fliser (bad 1. etasje)Haugen El Installasjon (bad 2. etasje)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny membran i 1. etasje.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny vannlås i 1. etasje.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ved bad i 1. etasje ble det montert ny baderomsvifte, opplegg av downlight og tilkobling av lys i speilskap.Varmekabler ble lagt i 2008 (ikke dokumentasjon).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av utført arbeid, samt samsvarserklæring.

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært tett rør i kjelleren.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spylt opp fra sluk på vaskerom i kjeller. Deretter OK.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med utført arbeid.Arbeid utført av Safatech Vann og Avløpstjenester AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Peis i 1. etasje fungerer veldig fint.Kaminen i 2. etasje er ikke brukt på flere år.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noen vinduer som er punktert.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Våren 2002 ble verandaen i 1.etg. bygget ut og endret en del.Sommeren 2021 ble det gjort en oppgradering. Verandaen ble endret litt. Det ble lagt nytt gulv og satt opp nytt rekkverk.Endringene på verandaen i 1.etg. er gjort privat og er ikke byggemeldt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Veranda er lagt privat.Ikke byggemeldt.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke drenert.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er lagt nytt gulv i kjellerstue.Det er lagt fliser i gangen i kjeller.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ombygging av sikringsskap i 1. etasje i 2014.Dette er også gjort i 2. etasje, samt i kjeller av samme firma (mangler dokumenter).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring med utført arbeid av Haugen EL-installasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Haugen EL-installasjon i 2014.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje ble bygget på 80-tallet (byggegodkjent).Ny veranda i 2021 (ikke byggegodkjent).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny garasjeport/carport.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nytt tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura og beskrivelse av ordre.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

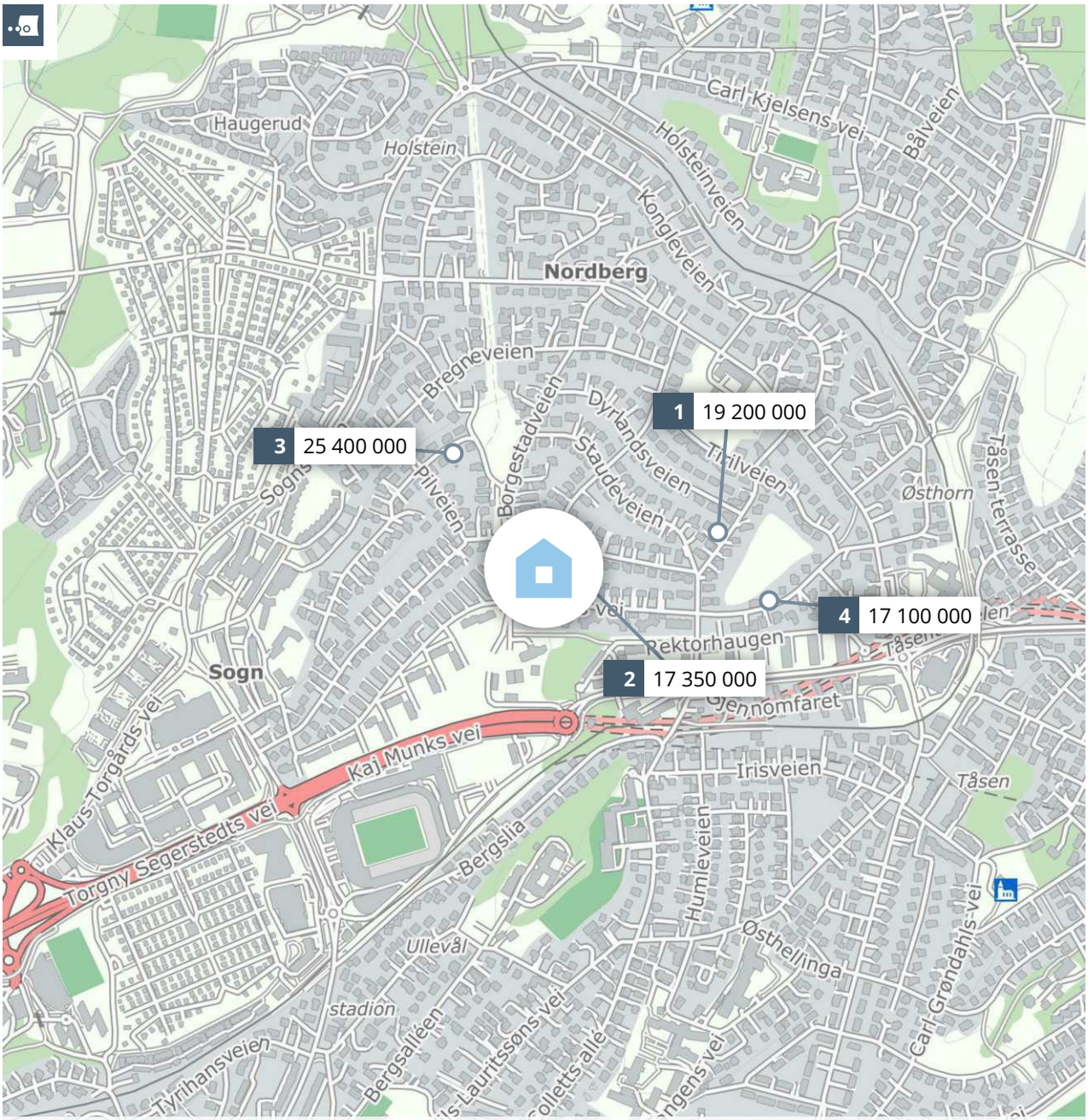
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Hilde Bjartveit*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

NILS BAYS VEI 31 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 27.10.2026

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: Kristoffer Woldsund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Bays vei 31 B, 0876 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 52 BNR 1141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

17 490 000

-	17 490 000	53 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	325 m²	43 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lersolveien 18 B				14.10.2026	18 000 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**102 674**
	187 m²	1929	704 m²	3 sov						
2	Nils Bays vei 23 B				12.10.2026	17 300 000	**17 350 000**	0	17 350 000	**80 324**
	216 m²	1951	1 442 m²	4 sov						
3	Almeveien 35				28.04.2026	22 000 000	**25 400 000**	0	25 400 000	**104 098**
	244 m²	1938	1 286 m²	5 sov						
4	Nils Bays vei 9				24.03.2026	16 500 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**79 535**
	215 m²	1950	913 m²	3 sov						

Velkommen til en innholdsrik enebolig med tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Song / Tåsen. Boligen er tidligere benyttet som generasjonsbolig og nåværende eier har i en årrekke leid ut 2. etasjen. Her får du en familievennlig planløsning med 3 soverom, bad, stue og kjøkken på samme plan. I tillegg har 2. etasje 4 soverom, kjøkken og bad. i u.etg. får du vaskerom, boder og et stort potensial.

- Dobbeltgarasje med leddport og bod
- Pent opparbeidet tomt
- 7 soverom, 2 stuer og 2 bad
- Tilbaketrukket beliggenhet
- Kort vei til T-bane, Marka, skoler og servicetilbud
- Vaskerom og godt med lagringsplass

Meget barnevennlig beliggenhet med gangavstand til Tåsen barneskole, flere barnehager, T-bane på Berg, parkanleggene i Damefallet og Havnabakken, samt kort vei til både marka og Akerselva.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.10.2004		07.10.2004	-	2 775 000	-	2 775 000	3
11.06.2001		11.06.2001	-	1 200 000	-	1 200 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

19
eneboliger til salgs

24.3M
23.7M
23.1M
22 358 000 Prisantydning i snitt
21.9M
21.3M
20.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

29
eneboliger solgt

20.7M
20.2M
19 484 000 Prisantydning i snitt
19.2M
19 050 000 Salgspris i snitt
18.7M
18.2M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 749 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

74 595 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

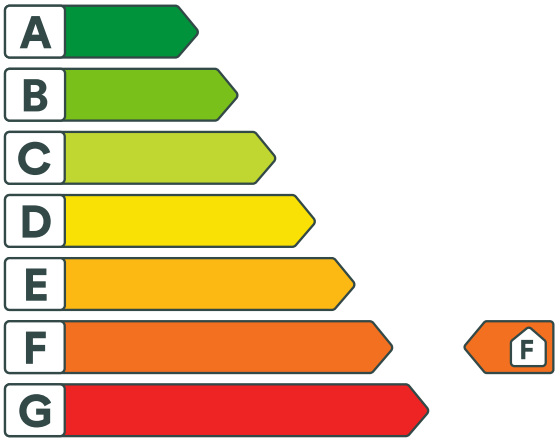
53 815 Nils Bays vei 31 B Totalpris 17 490 000

enova

Energiattest



Adresse **Nils Bays vei 31B, 0876 OSLO**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373028**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81043590**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **1141**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **325,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **325,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **299,85**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164082/ 86541387
Adresse: Nils Bays vei 31
Gnr/Bnr: 52/1141
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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541388
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 52, BNR. 1141.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 52, bnr. 1141.

GNR. 52 BNR. 1141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1990.

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

953 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Gnr 52 - Bnr 514

Nils Bays v. 31

Jnr 1947-1358

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

AKER BYGNINGSKONTROLL
1608 ★ 22.MRS.1943
G.NR. 52 B.NR. 574
2

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 52. bruks-nr. 15.

parsel av nr. 316. a/s Akersbanene ved Sogn haveby

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 3 stk. planer. Snitt. 4 stk. fasader samt situasjonsplan. Der medfölger vedtekter mrk. a/s Akersbanene

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 120 m² tilsammen J.No. 00097.
Uthus m²

AKER BYGNINGSKONTROLL
1358 13 FEB. 1947
G.NR. 52 B.NR. 574
NR. 2

Bygningens bestemmelse Våningshus.

Bygningens høyde 6.55 m.

Etasjenes antall og høyde 2 ets. Höide i lyset 2.64 m.

Grunnens beskaffenhet Fast leire.

Kloakk og drenering Kloakk i hovedvei hvortil også drensvann.

Fundamentering og kjellermure Stöpt såle for kjellermuren. Utvendige vegger stöpes, innvendige mures.

Isolasjon Efter forskriftene.

Bygningsmateriale Trematerialer.

Innredning i kjelleren Ingen.

Innredning på loft Ingen.

Trappeantall 1 stk.

Taktekning Norske panner.

Antall piper 1 stk. m. 2 stk. rökrör.

Antall tilhørende ildsteder 2 stk. samt fyr.

Trukne røkrør Ingen.

Særegne konstruksjoner Ingen.

Lokum 2 stk w.c.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Ingen.

Følgende naboer er varslet

Oslo.
~~Aker~~ den 19/3 - 43.

Kjell Engen Irelandsgt 8 II
Eierens navn og adresse.

Georg Hov Fougstadsg 22 I
Anmelderens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Ansvarshavende:

Kjell Engen Irelandsgt 8.

G.nr. 52	B.nr. 514
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	1358-1947
Dat.	3/2.
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

~~Fornyelse~~

angående Våningshus

~~Tillatelsen bortfalt foreldet.~~

5/5-48

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Herr.		Byggmester Oluf Aure,
Kjell Engen	Nordberg	Hegdahaugsveien 4, Oslo. Kort sendt 28/10-48.
adr. Helgesgt. 8 Oslo.	Parsell nr.	
	av	
	Tomt nr.	adr.
Anmelder:	til	Veierklæring innkommet: 21/3-47
Ark.	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring –
Georg How	Veisjef (ang. vei) 28/10-48.	Gebyr:
adr. Torggatsgt. 8 Oslo.	Brannsjef: 28/10-48.	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet:	Gravningstillatelse gitt på eierens eget ansvar. 28/6-48

Veisj. 13/2-47.

Overs. Aker fasaderåd under henvisning
til nr. 1-13
kommune, bygningskontrollen den 17/2 1947

Regn. (kart til fornyelse)
Vise tegn. i fasaderåd 5/2-47

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE 26/2-47
AKERS FASADERÅD,
Ulrike Mikkelsen
SEKRETÆR

~~3062~~.
3060.

Kont. anmerket

5000 1-46 P. as.

Gnr 52 - Bnr 514

Nils Bays v. 31

Jnr 1947-1358

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:

Gnr 52 - Bnr 514

Nils Bays v. 31

Jnr 1971-68

Utvidelse stue i 2. etg. ved innkledning av balkong

Bygningsenhetsnr.:

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT 1780

TILSYNSMERKE FOTOGRAFERT

52/514
Nils Bays vei 31.
71/68

16/4-71
4

Sanert 8/26 X/11.
dato sign.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heiseattest
- ☐ STATISTIKK-PLIKTIG — 5/3-71 — Tatt i bruk
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Forbehold.
ikkeutnyttet
Tilbygget må males i samme farge som øvrige hus.

Ferdigbesiktigelse 14/4-1971 P.R.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 16/4 1971 K.V.

Ferdigattestert 23/4-71 SP

Arbeidets art XXXXXX Utvidelse stue i 2.etg. ved innkledning av balkong

Ansvarshavende
Byggmester Olaf Aune
Waldemar Thranesgt 22 Oslo 1

Byggetillatelse	Gravetillatelse
8.2.71	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
52	514		

Matr.nr.

Adresse Nils Bays vei 31

Byggherre Per Bjartveit

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D.I.nr. 000068
Mottatt 13 JAN 1971
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

4000. ANDVORD. 22487/70. —

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trøndheimsveien 5 III *20 72 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Nils Baysvei 31	52	514	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Per Bjartveit	Nils Baysvei 31, Nordberg.
Byggemelder Byggm. Oluf Aure	Adresse og telefonnr. Wm. Thranesgt. 22, Oslo.

Arbeidets art: Utvidelse av 2 den etasje.

Bilag: 3 stk. tegninger.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

se eget bilag.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
2 et	17 m²	1	
"	"		100,-
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	100,-

Byggebeskrivelse: Del av balkong i 2den etasje innlemmes i stueer. Vegger oppsettes i 2"x4" binningsverk, utv. 7/8" panel,(som huset forøvrig), impr. papp, 10 cm. steinullmatter, diff.tett.papp, 13 mm. sponplate. Vanlig trebjelkelag som huset forøvrig, 15. cm. steinullmatter som isolasjon. Tregulv som tidligere. Takverk som før med tekking som tidligere.

Arbeidet vil forøvrig bli forskriftsmessig utført.

Ansvarssøknad vedlegges.

15/1-71 A.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 3/12. 70

Per Bjartveit
Byggherrens underskrift

Oluf Aure
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2. 6000. ANDVORD. 21435/69. –

N a b o e r k l æ r i n g.

Undertegnede naboer er gjort kjent med at herr Per Bjartveit, Nils baysvei 31, gnr. 52 bnr. 514, akter å utvide sin 2 den etasje over del av 1ste etasje.

Vi har som naboer intet å bemerke til dette byggearbeide.

Oslo, den 3/12 1970.

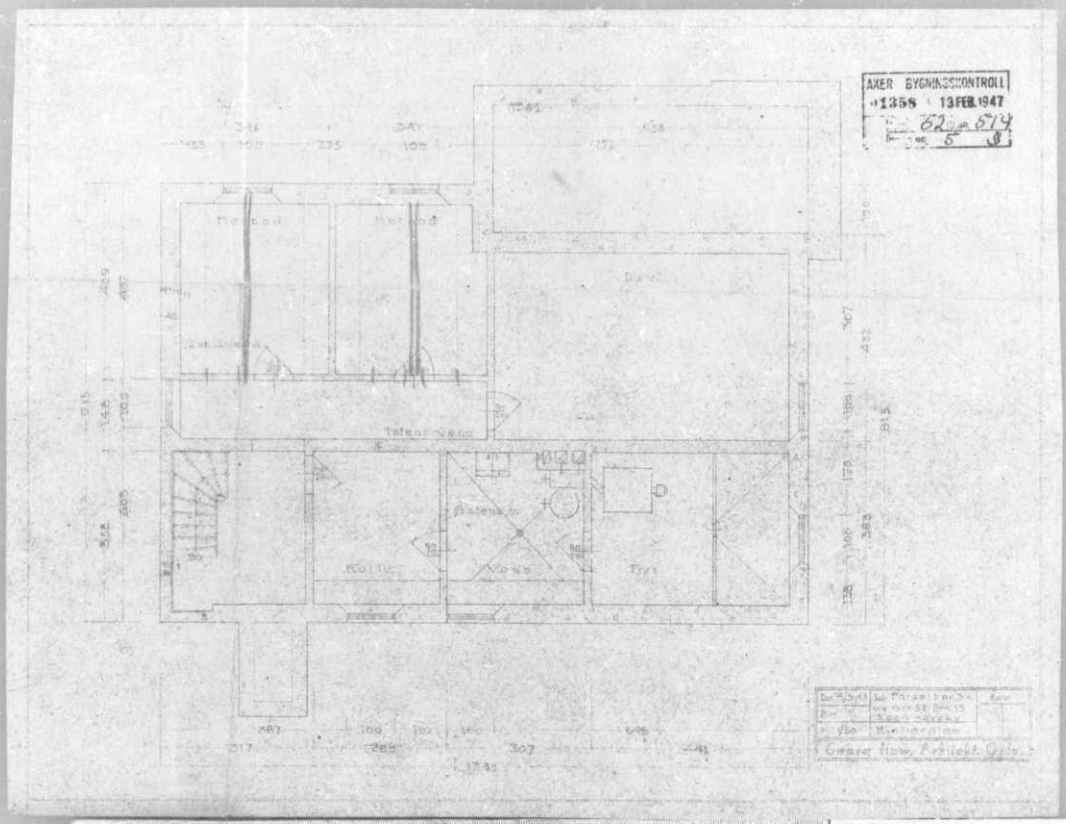
.....

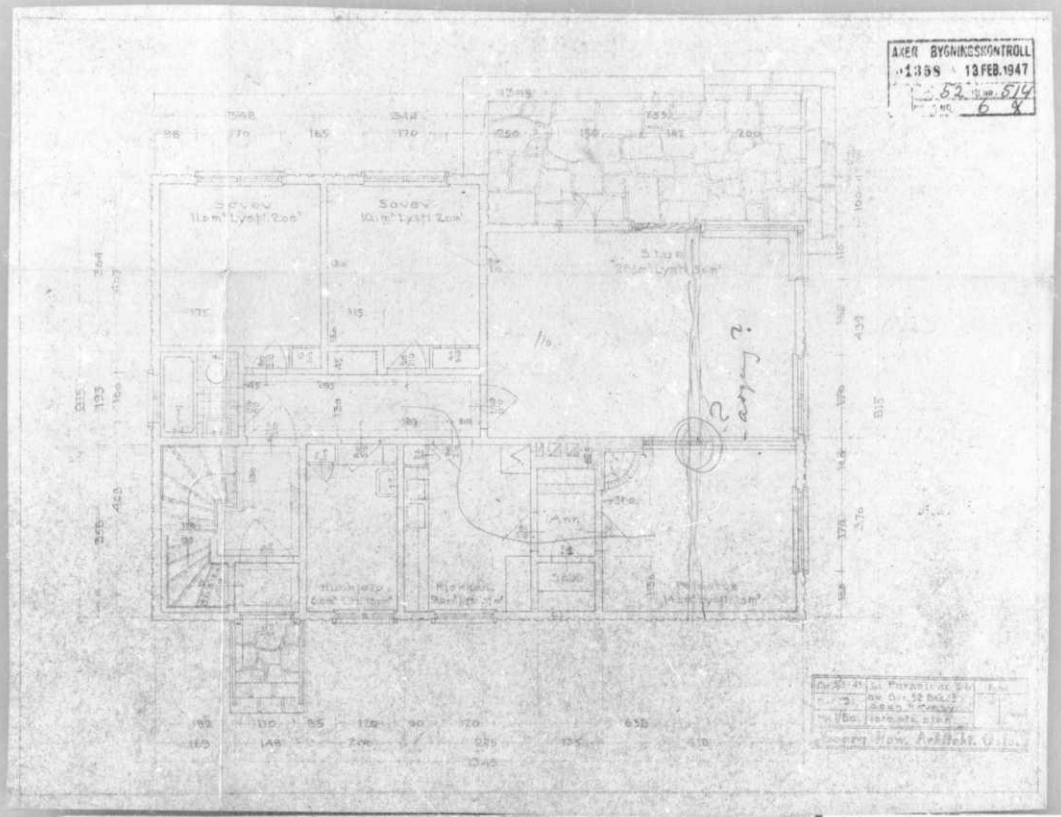
.....

.....

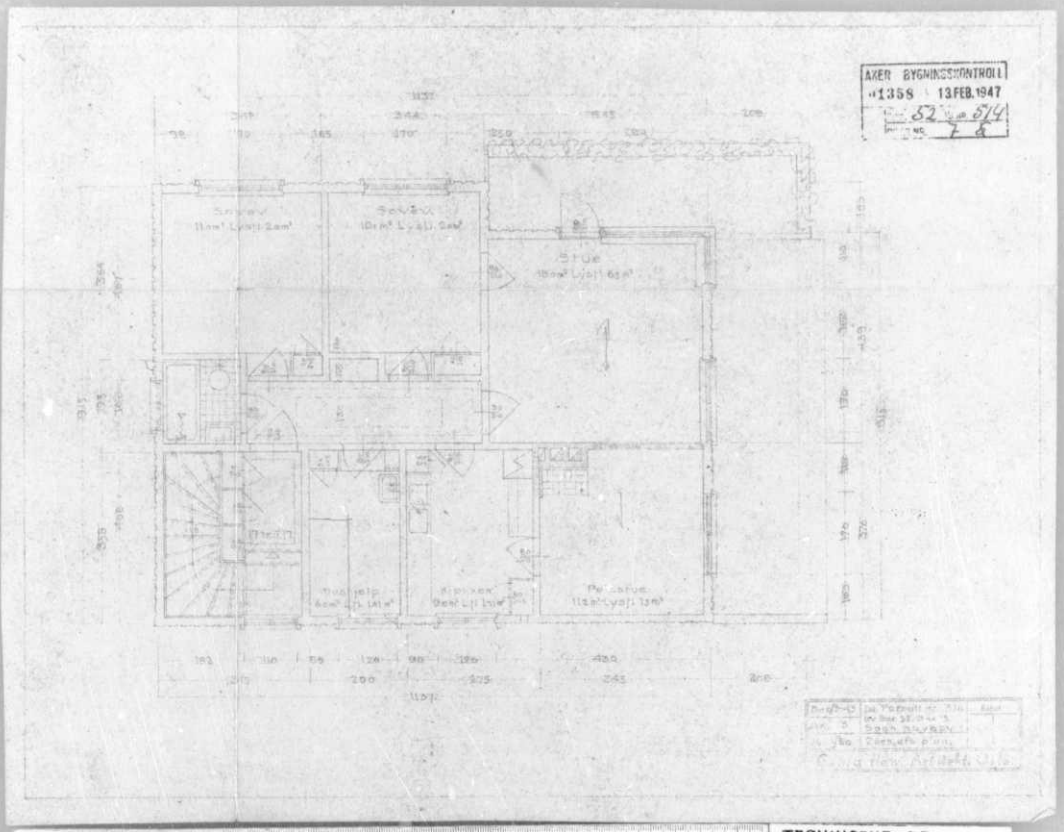
.....

.....

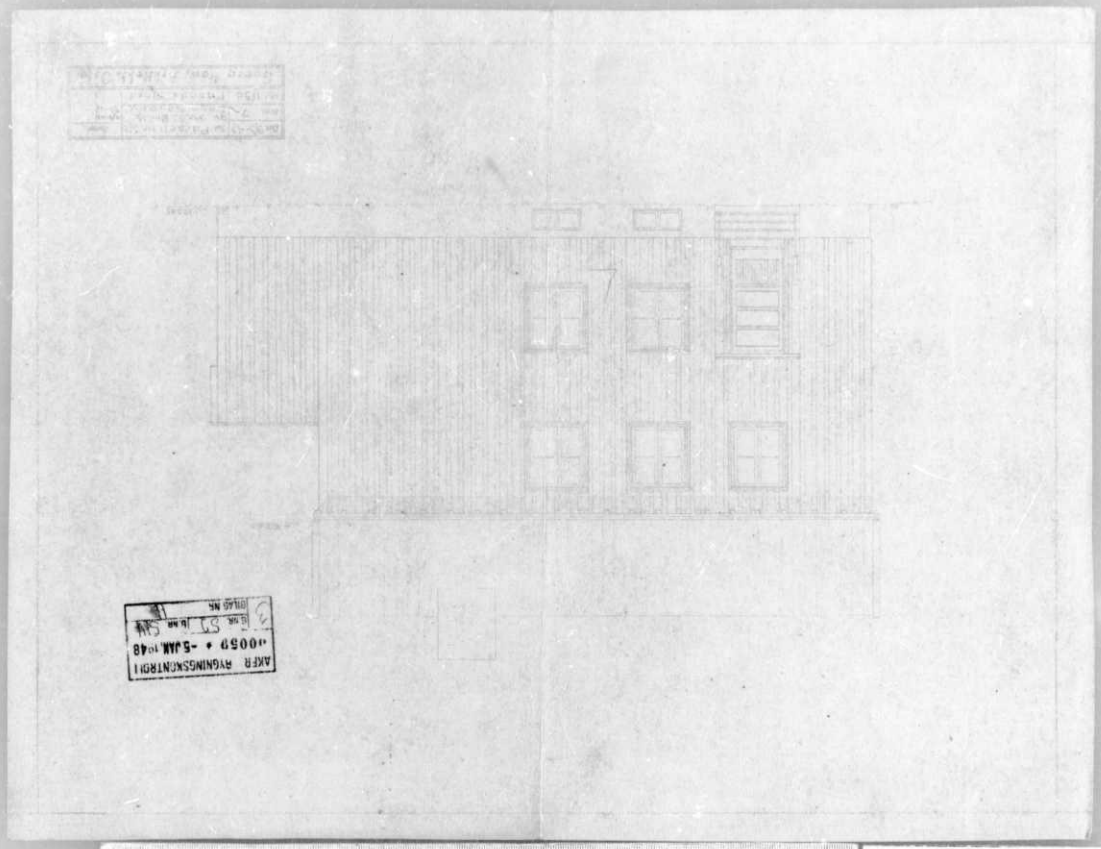

AKER BYGNINGSKONTROLL
13 FEB 1947
Herrerom
Herrerom
Stue
Kjøkken
Vaskerom
Trapperom
Gang
Soverom
Soverom
Soverom



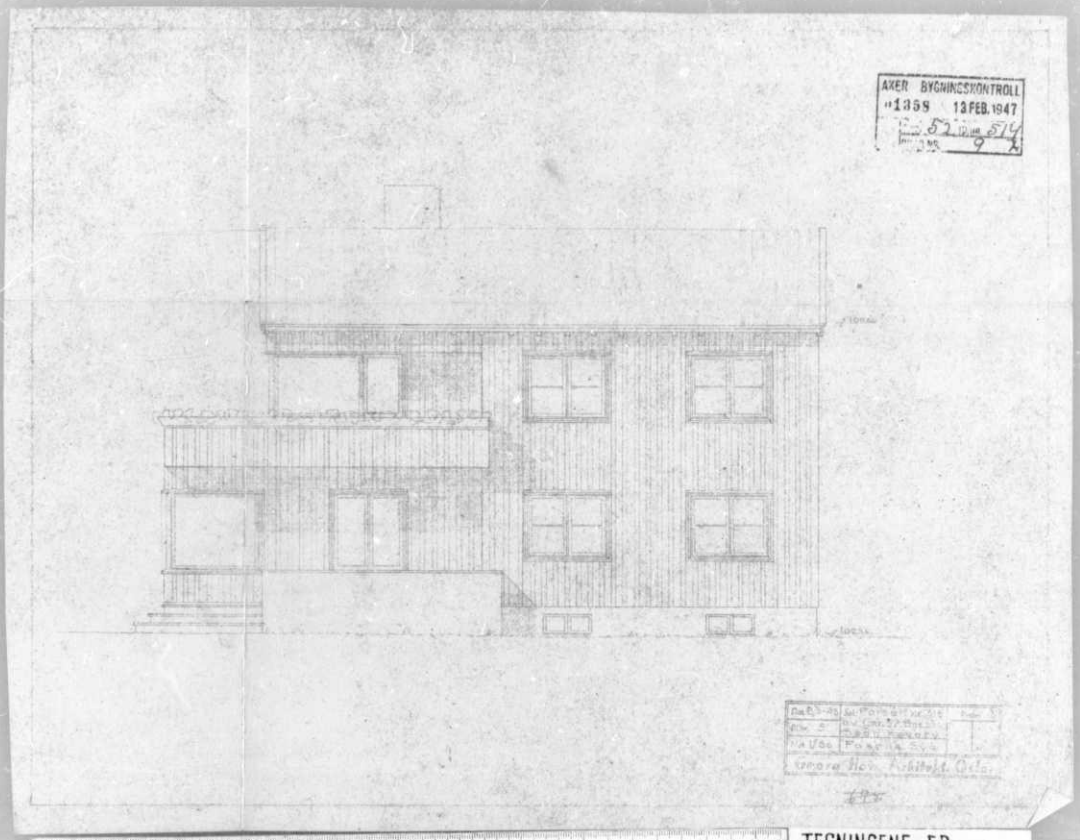
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

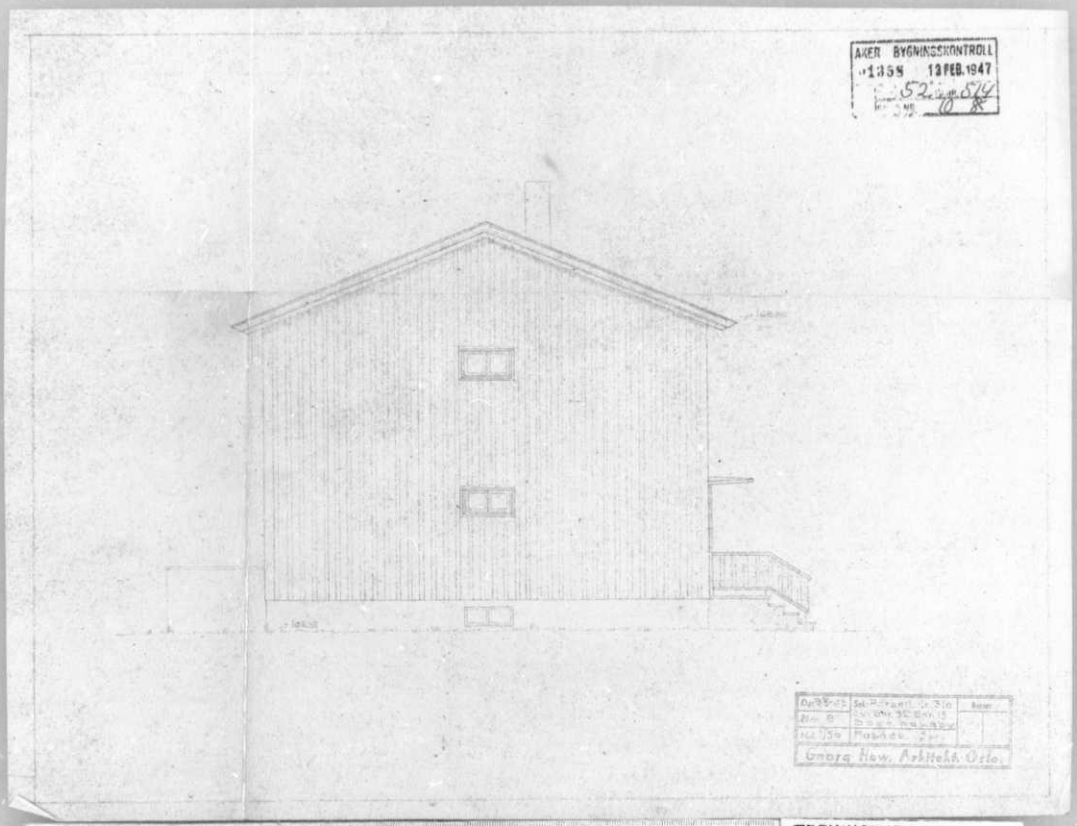


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



AKER BYGNINGSKONTROLL
13 FEB. 1947

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



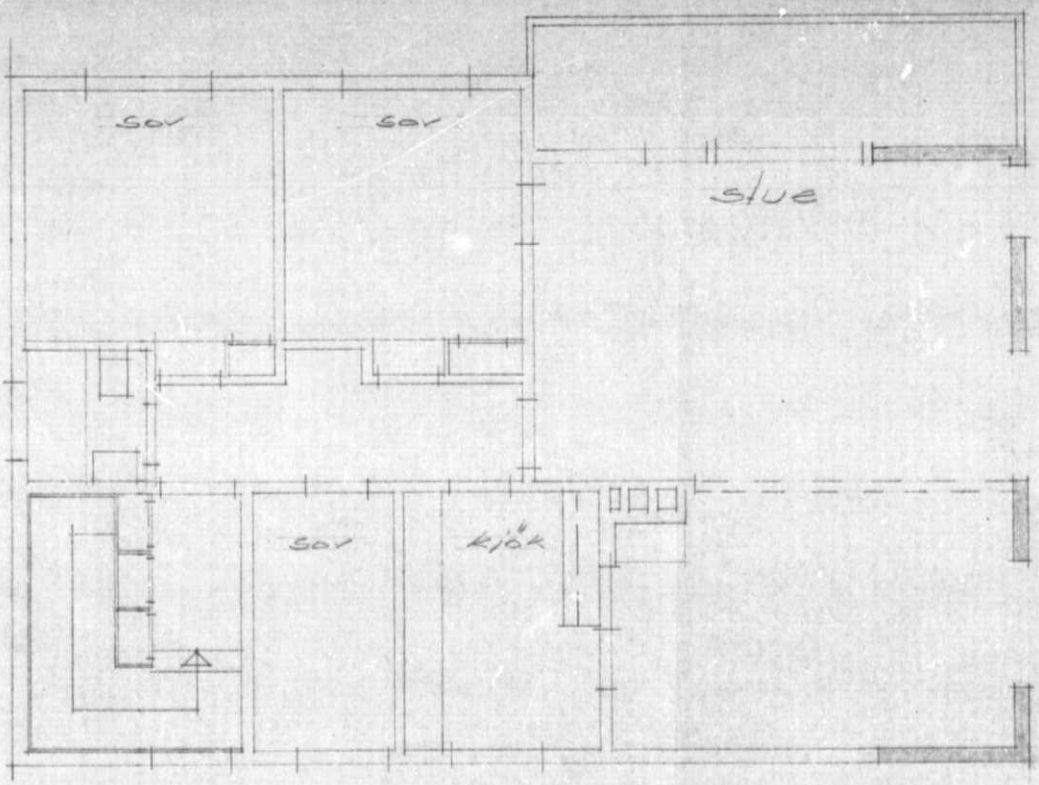
AKER BYGNINGSKONTROLL
1358 13 FEB. 1947
52 og 54

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



AKER BYGNINGSKONTROLL
-9059 - 5 JAN. 1948
Georg Haw, Arkitekt, Oslo

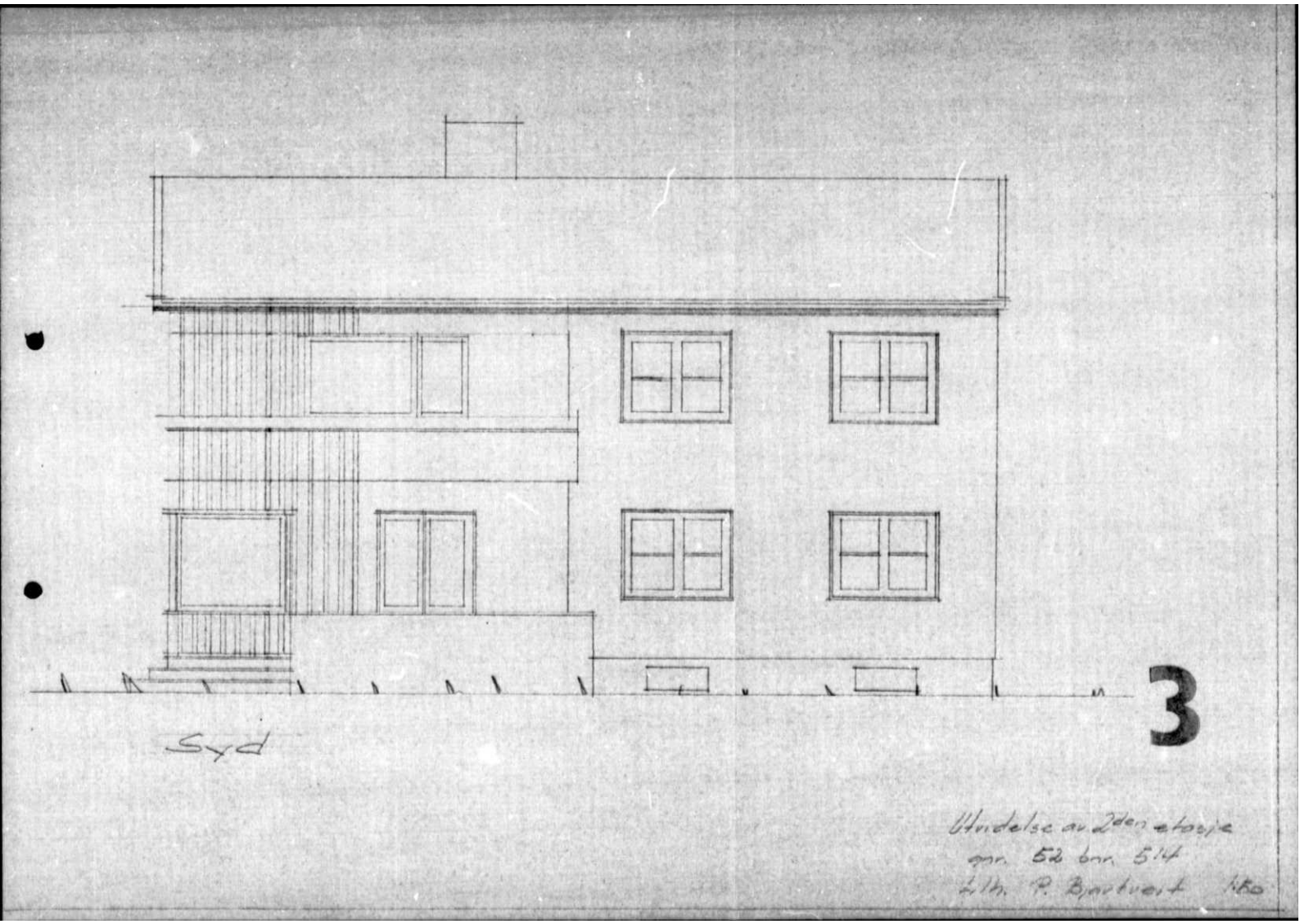
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



2den etasje

1

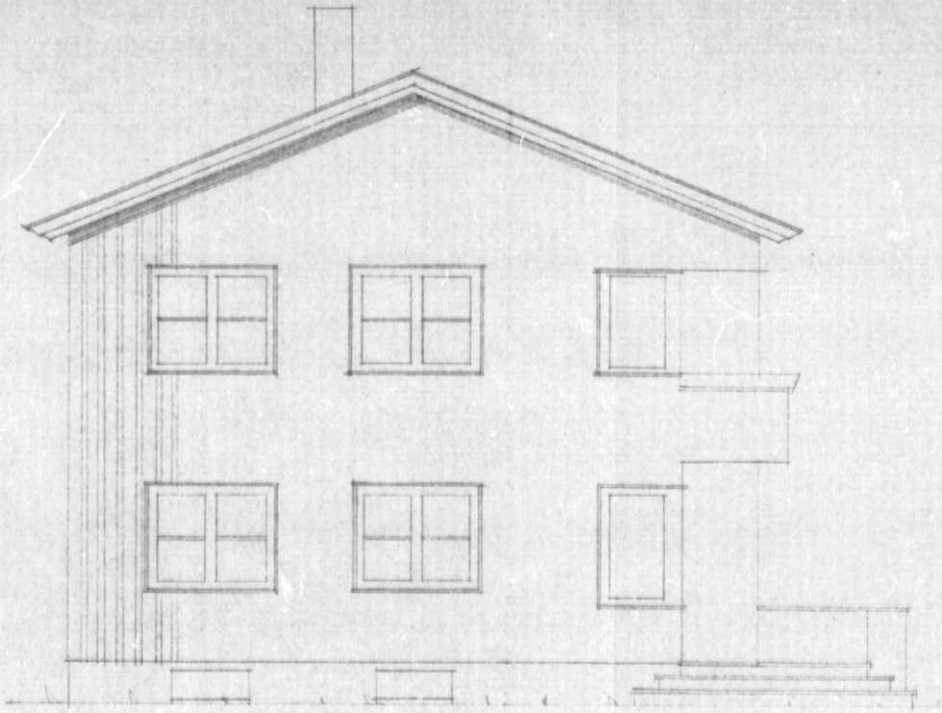
Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Lith. P. Bjørtvedt 1:50



Syd

3

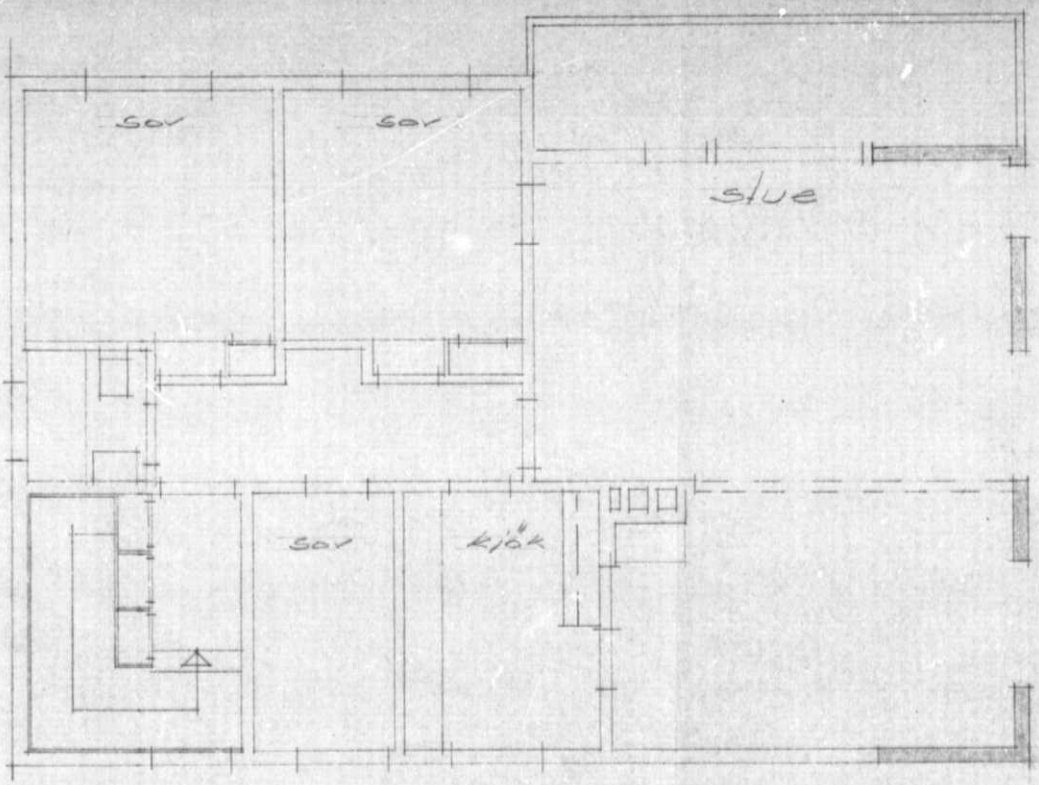
Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Arh. P. Bjørlykke



Vest

2

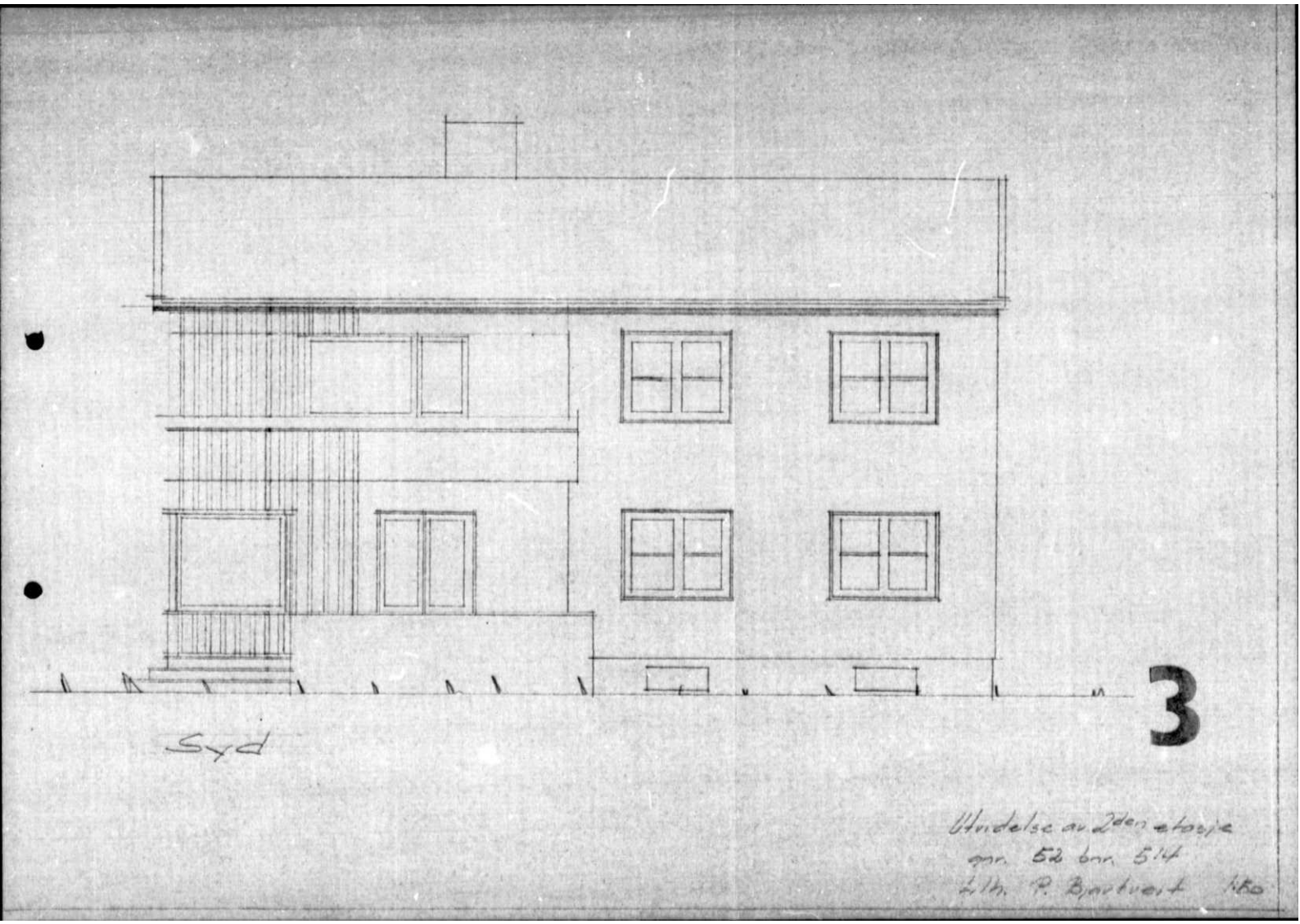
Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Lilh. P. Bjartveit 1:50



2den etasje

1

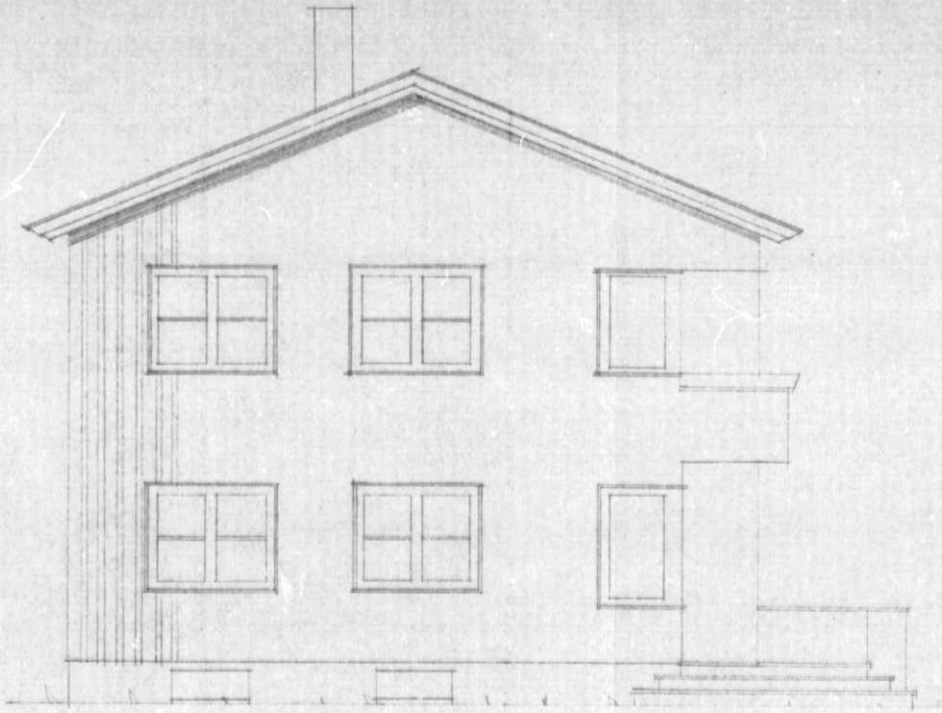
Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Lith. P. Bjørtvedt 1:50



Syd

3

Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Arh. P. Bjørlykke



Vest

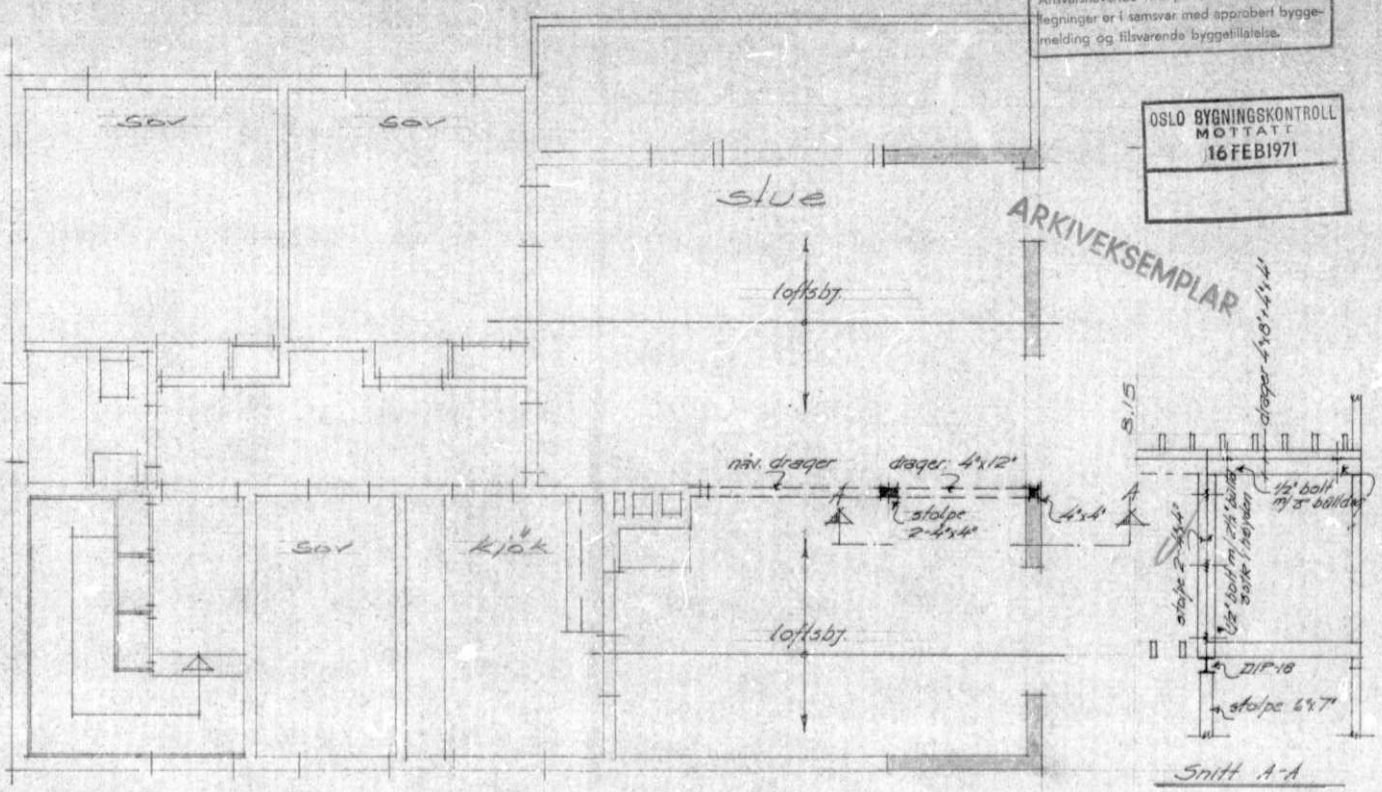
2

Utvidelse av 2den etasje
gnr. 52 bnr. 514
Lilh. P. Bjartveit 1:50

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 12 - 19 71
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 FEB 1971

ARKIVEKSEMPLAR



Snitt A-A

2den etasje

20

KONSTR. TEGN. DRAGER OG STOLPER OVER 2. ETG.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): **52/514 Nils Bays vei 31**

Journalnr.: **85/2591**

Arbeidets og bygningens art: **Garasje**

Innlevert: **24.5.85**

Byggherre: **Per Bjartveit, Nils Bays vei 31, 0876 OSLO 8**

Byggemelder: - - -

Ansvarshavende: Tellefsen Forsikr. El-mont. Enk Jakobsen X

A 25/10-85

A

Byggetillatelse 7/11-85

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 16/2-90 18/4-90

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 27/9-85	N.nr. 4634			
Helseråd				Bet. 10/10-85		B ✓	
Brannvesen			Dato	N.nr.		b1	
				Bet.	X	C 14.6.85	2/7-85
			Dato	N.nr.		D	
				Bet.	X	E V 1/11-85	
	Hvel 14/8 -		Dato	N nr.		F	
Gransking	Gatm 17/6 -			Bet.		G	
			Dato	N.nr.		H	
				Bet.		I	
			Dato	N.nr.		J	
				Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
	Bygge. tillsker vedr. anl. fergen. anm. om		28/8 85
3/7 85	Skjer anm. / 6 Kar + fergen. / bkg	Hadd 4/9-	
25/10 85	Bergn	Ingeter 28/10-	
		Nedregard 29/10-	1/11-85
	Er arbeidet utført ?	Vd 6/2-90 ——	

OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSENHET

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

BL M-02-1

Oppmåls.v.
eks.

Kart sendt oppmålingsvesenet 29-85

G.nr. 52	b.nr. 514	Parsell	Adresse Nils Bays vei 31
Byggherres navn: Per Bjartveit			Byggherres adr.: Nils Bays vei 31, 0876 - Oslo 8
Ansvarshavendes navn: El. mont. Erik Jakobsen			Ansvarshavendes adr.: Midtbråten 4, 3022 Solbergelva
Bygningens art: garasje			

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:	dato	sign.	Returnert Bygningskontrollen:	dato	sign.
Bygningskontrollen	5/11-85	A.S.	Oppmålingsvesenet	13/11-85	F. M.B.

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	k. s.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	01	8/1062/88		01	P

(1 | 2 3 | 4 — 11 | 12 13 | 14)

JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
85	2591			37			

(31 | 33 — 36 | 37 — 39 | 41 42 | 43 — 45 — 47)

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	k. s.	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	l.
952	0515	1/1			

(15 — 18 — 22 | 23 — 27 — 30)

KOORDINATER + y	+ x	KARTBLADREF. kvadr.	L.	nr.
+0111412	+0145144	N0	B	018

(49 50 — 55 56 — 60 | 61 — 63 | 64 65)

6.84. 2500. Roda Trykk A.s. Oslo. 4855.

NOTA nr. 004634

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

B-49.

CH/JW

Matr.nr.	Journalnr.
52/514 Nils Bays vei 31	85/2591
	Dato 27.9.85
Arb.art. Garasje	

Kundens navn og adresse

Per Bjartveit
Nils Bays vei 31

0876 OSLO 8

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
1900,-	1250,-	3150,-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04 40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
CH	KS

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Byggherre	
Per Bjørtvedt	
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
52 15 14	Nils Bays V 31

85/2591

Vedrørende befaring besøkt 9/2-90 følgende mangler gjenstår:

1 Nytt plan- og fasadetegn må innsendes i 2 eks.

2 Ansvarsh. må innsende en redegjørelse for konstruksjoner og fundament.

3 Kopi av oppmålings-rapport om at beliggenh. er kont. må innsendes.

4 Da det innvendig ikke er besiktiget må ansvarsh. avtale en tid for dette.

Frist 1-4-90

Oslo, den 13/2-90

V. Granlien

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Byggherre	Per Bjørtvedt
G. nr. b. nr Matr nr	Arbeidssted
52 1514	Nils Baes V 31

85/2541

Per melding datert
16/2 - 90 punkt 1-2-3-4

Frist 1-7-90

REK (til ansv.h.)

Oslo, den 20/4 - 90

V. Granlien
Underskrift

Skj. C-11. Andvord. ØV1

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Nils Bays vei 31				JOUR.NR.	85/2591
ARB.'S ART	Garasje				GNR./BNR.	52/514
BYGGHERRE	Per Bjarkveit				BYGN.ENH.NR	81006288
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		27.09.85	07.11.85		13.02.90	

Fire mangler etter ferdigbesiktigelse er ikke meldt rettet, se melding datert 18.04.90. De er imidlertid ikke av en slik art at de hindrer en henleggelse.

GAB og meldinger er sendt.

Saken henlegges uten ferdigattest etter sanering.

Oslo, 06.04.93

Stein Haaka

13/4-93

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	KONTROLL	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			06.04.93	S.H.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			06.04.93	S.H.
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Per Bjartveit

17-SEP-85 11:21:38 AAAAAAAAA KARLA BSOBIA-877
MikroVAX I A IKUDE A UTVIKLET AV
KARTRU/LANGMOEN - PROGRAM AAAAAAAAA SIVILING. ODD BRYNILDSEN OG
FOR TAKSTOLDIMENSJONERING SIVILING. NILS IVAR MOVIK

TRETEKNIKK

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA INNLESTE DATA : AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

TAKSTOLTYPE V - TAKSTOL
BEREGNINGSREGLER NS3470/3479
SPIKERPLATETYPE HYDRO-NAIL

UTVENDIG RALT SVILLAVSTAND : 5930 MM

TAKVINKEL	15.0 GR	EGENLAST TAK	450 N/M2
UTSTIKK	102 MM	ENSLAST HIMLING	260 N/M2
SVILLKLAKING	148 MM	SNØLAST PÅ MARK	2500 N/M2
INNTREKK HØYRE	630 MM	NYTTEL. HIMLING	500 N/M2
INNTREKK VENSTRE	0 MM		
C/C-AVSTAND	600 MM	MATERIALKOEF. IKE	1.155
SVILLBREDDE	98 MM	MATERIALKOEF. PLATER	1.050
TVERRSNITTSBREDDE	48 MM	MED LASTFOKD.NS3470(3.1.2)	

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA RESULTATER : AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

KONSTRUKSJONSMATERIALER : SPIKERPLATE : HYDRO-NAIL

STAV	KVAL	BAR
OVERGURT	T 30	48A 98
UNDERGURT	T 30	48A 98
B -D	T 30	48A 73
D -C	T 30	48A 73
C -B'	T 30	48A 73
D'-B'	T 30	48A 73
B'-I'	T 30	48A 73

	KNUTE	NAL	TYPE	IX	IY	PV
A	(34)	77A152	E			
K	(21)	52A114	E			
B	(23)	52A 77	E			
F	(21)	77A114	E			
C	(41)	77A114	E	38	57	90
F'	(21)	52A 77	E			
B'	(25)	52A 77	E			
BX	(28)	52A152	E			
K'	(21)	52A 77	E			
A'	(22)	52A 77	E			
D	(31)	77A114	E	29	30	0
H	(21)	77A152	E			
E	(21)	77A152	E			
H'	(21)	77A114	E			
D'	(31)	52A 77	E	16	20	0
I	(24)	77A191	E			

H=999: DIMENSJON IKKE FUNNET BAL-OKO: PLATE IKKE FUNNET
Evt. diagonalavstivninger er angitt med: (n)

OPPLEGGSPUNKTER : 5 25
MAX OPPLEGGSREAKSJONER: 8141 9772
SVILLBYKKESKAPASITET FOR 98 MM SVILLBREDDE PR 32842 N

MAX. SIDEAVSTIVERAVSTAND OVERGURT = 1894 MM, INNLAGT KRAV = 0 MM
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr nr.) (Adresse)	52/314 Nils Aaye vei 31 — Journalnr. 85/2391
Arbeidets og bygningens art	Garasje — Innkom. 24.9.85
Byggherre	Per Bjartveit, Nils Aaye vei 21, 0876 OSLO 8
Anmelder	

1	X	16		31		46		61		76		91								
2	X	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										

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 27/9-85

Ved beregningen kan byggetillatelse gis ikke tegn grunnmur. 27/10-85 Jn.

Sendt 30/10-85 L.W.

Sendt 4/11-85 L.W.

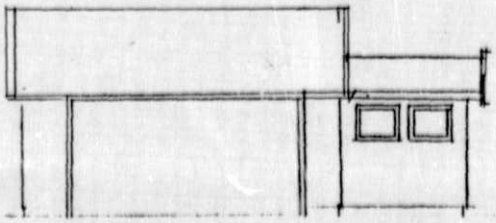
SEND BYGGETILLATELSE 5/11-85 RW

7-11-85 cp

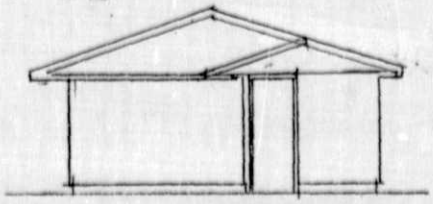
Kart sendt oppmålingsvesenet 5-11-85 A.S.

App.: 27/9 -85. Igang: 1/12-90 Bruk: 16/12 -90

Skj. B-15 Andvord



FASADE SYD

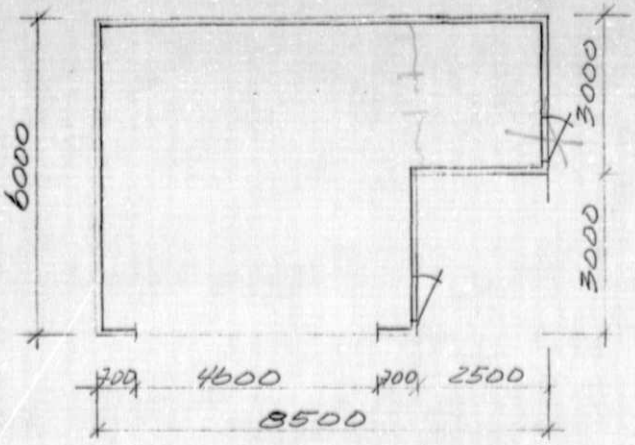


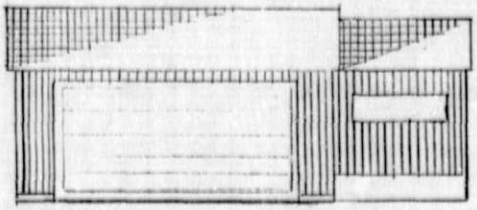
FASADE ØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-3 SEP. 1985

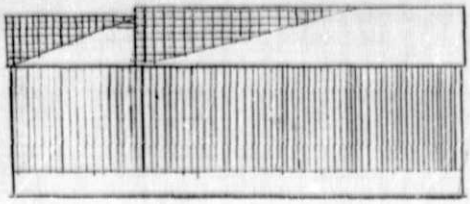
4 av 8

Plan.



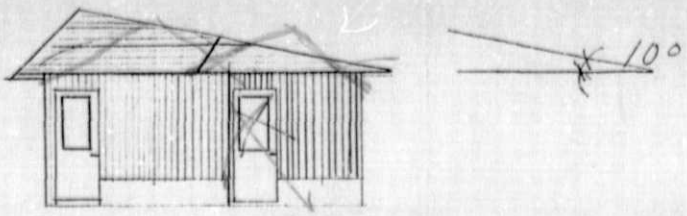


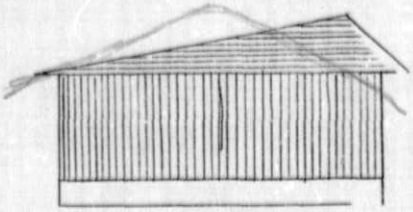
Fasade Syd



Fasade Nord

Fasade øst

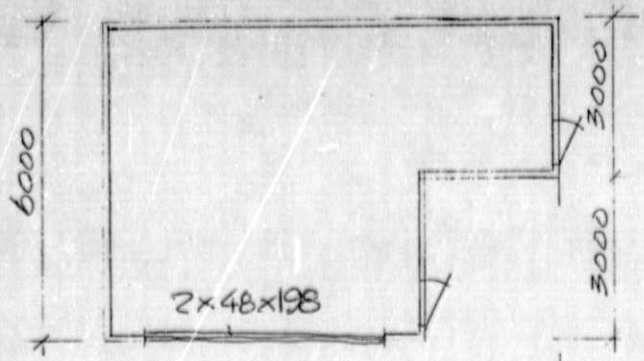


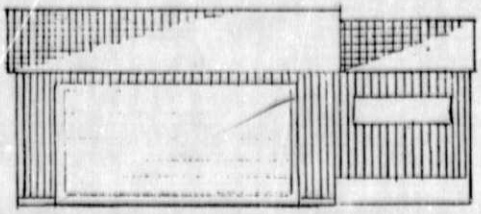


Fasade Vest

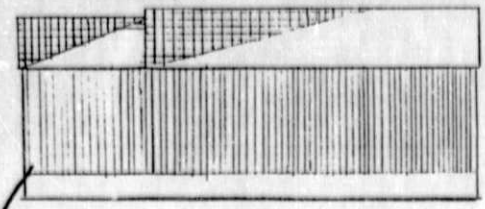
Per Bjartveit 57/514 Nils Bays vei 31. Oslo 8		M 1:100
GARASJE. Plan-fasader		16/5-85 Ej

Plan.



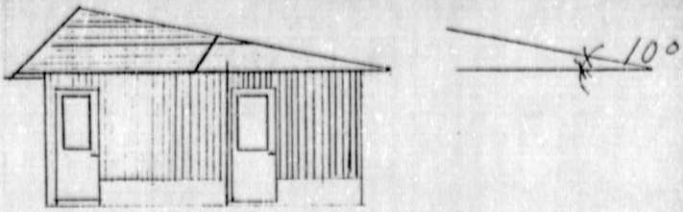


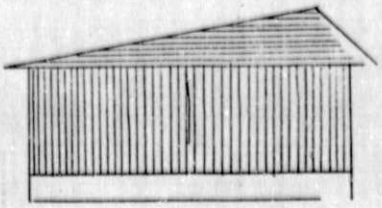
Fasade Syd



Fasade Nord

Fasade øst





Fasade Vest

Per Bjartveit	53/514	M
Nils Bays vei 31, Oslo 8		1:100
GARASJE. Plan-fasader		16/5-85 EJ

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 38818 Tinglyst: 28.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Per Bjartveit.Nils Bays vei 31.0876 Oslo 8.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

28 JUNI 90 C38818

VEDRØRENDE GNR. 52 BNR. 504,505,510,514 OG BNR. 1141

BYSKRIVEREN I OSLO

ATKOMSTVEI

Gnr. 52 bnr. 514
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nils Baysvei
over gnr. 52 bnr. 504,510 og bnr.1141
som vist med blå og rød farge på kart på baksiden

Gnr. 52 bnr. 1141
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nils Baysvei
over gnr. 52 bnr. 504,510 og bnr.514
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Gnr. 52 bnr. 505
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nils Baysvei
over gnr.52 bnr.504,510,514 og bnr. 1141
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Gnr. 52 bnr.504
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nils Baysvei
over gnr.52 bnr.510, 514 og bnr. 1141
som vist med blå farge på kart på baksiden

Gnr.52 bnr. 510
skal ha brusrett til kjørbar atkomstvei(4 meter bred)
fra Nils Baysvei
over gnr52 bnr.504, 514 og bnr. 1141
som vist med blå farge på kart på baksiden

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 52 bnr. 504, 510,1141 og bnr. 514
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 52 bnr. 504

Hjemmelsinnehaver
Per Thorp

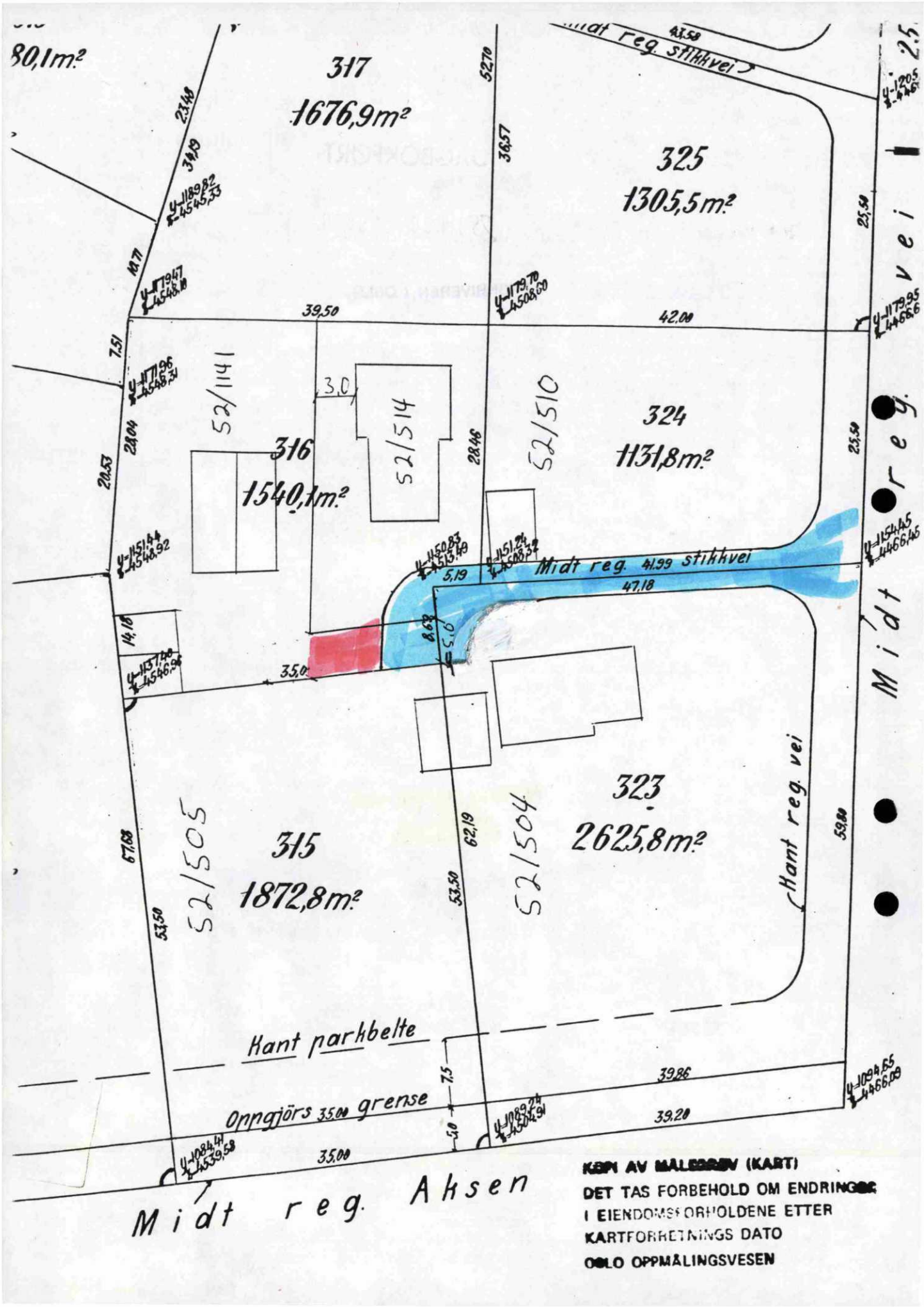
For gnr. 52 bnr. 510

Hjemmelsinnehaver
Ragnar Halden

For gnr. 52 bnr. 514 og bnr. 1141

Hjemmelsinnehaver
Ruth Bjartveiet

Per Bjartveit


80,1m²
317
1676,9m²
325
1305,5m²
324
1131,8m²
316
1540,1m²
315
1872,8m²
323
2625,8m²
52/1141
52/514
52/510
52/505
52/504
Midt reg. 41.99 stikkvei
Midt reg. vei
Hant reg. vei
Hant parkbelte
Oppgjørs 35.00 grense
Midt reg. Aksen
39,50
42,00
35,00
53,50
62,19
39,86
39,20
KOPI AV MÅLEBREV (KART)
DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER
I EIENDOMSFORHOLDENE ETTER
KARTFORRETNINGS DATO
OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Nils Bays vei 31B

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Berg Linje FB3, 23, 24	5 min 0.5 km
Berg Linje 5	8 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min 1.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 5.9 km

BARNEHAGER

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5... 96 barn	2 min 0.2 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Almelia SiO (0-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Ullevål	10 min
Spar Tåsen	11 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	11 min
Apotek 1 Tåsen Senter	11 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	13 min

SPORT

Rektorhaugen	6 min
Damefallet balløkke	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	11 min
SATS Ullevaal Stadion	11 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

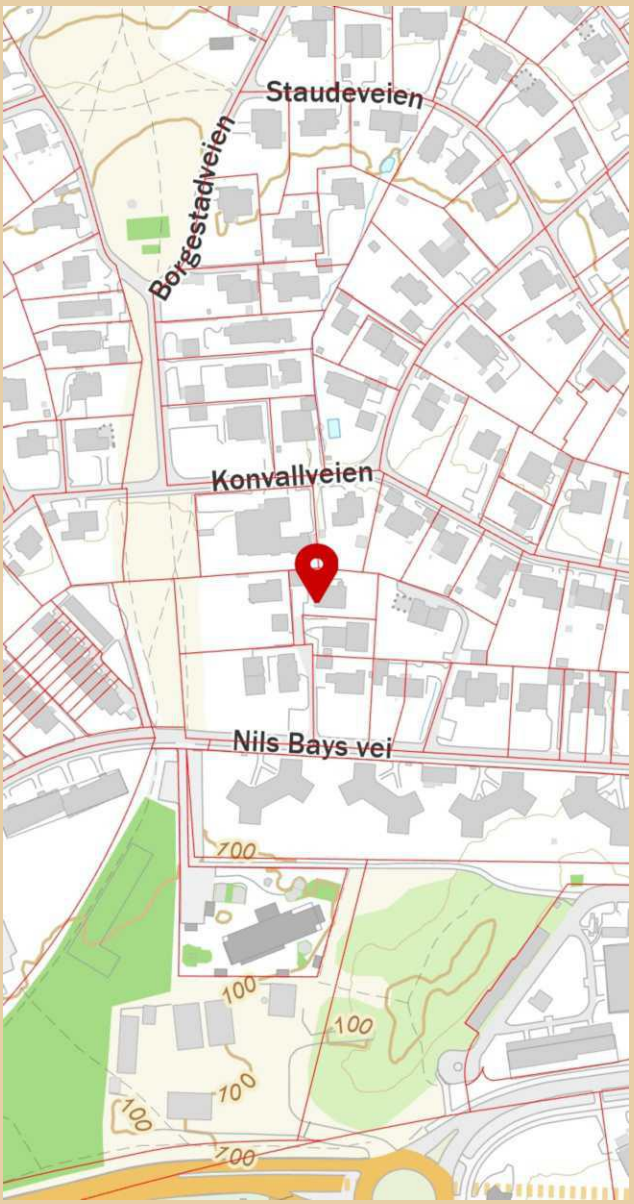
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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:
Nils Bays vei 31B, 0876 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 1141, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260073

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
