PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon garasjesameiet

Ferdigattest og originale byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

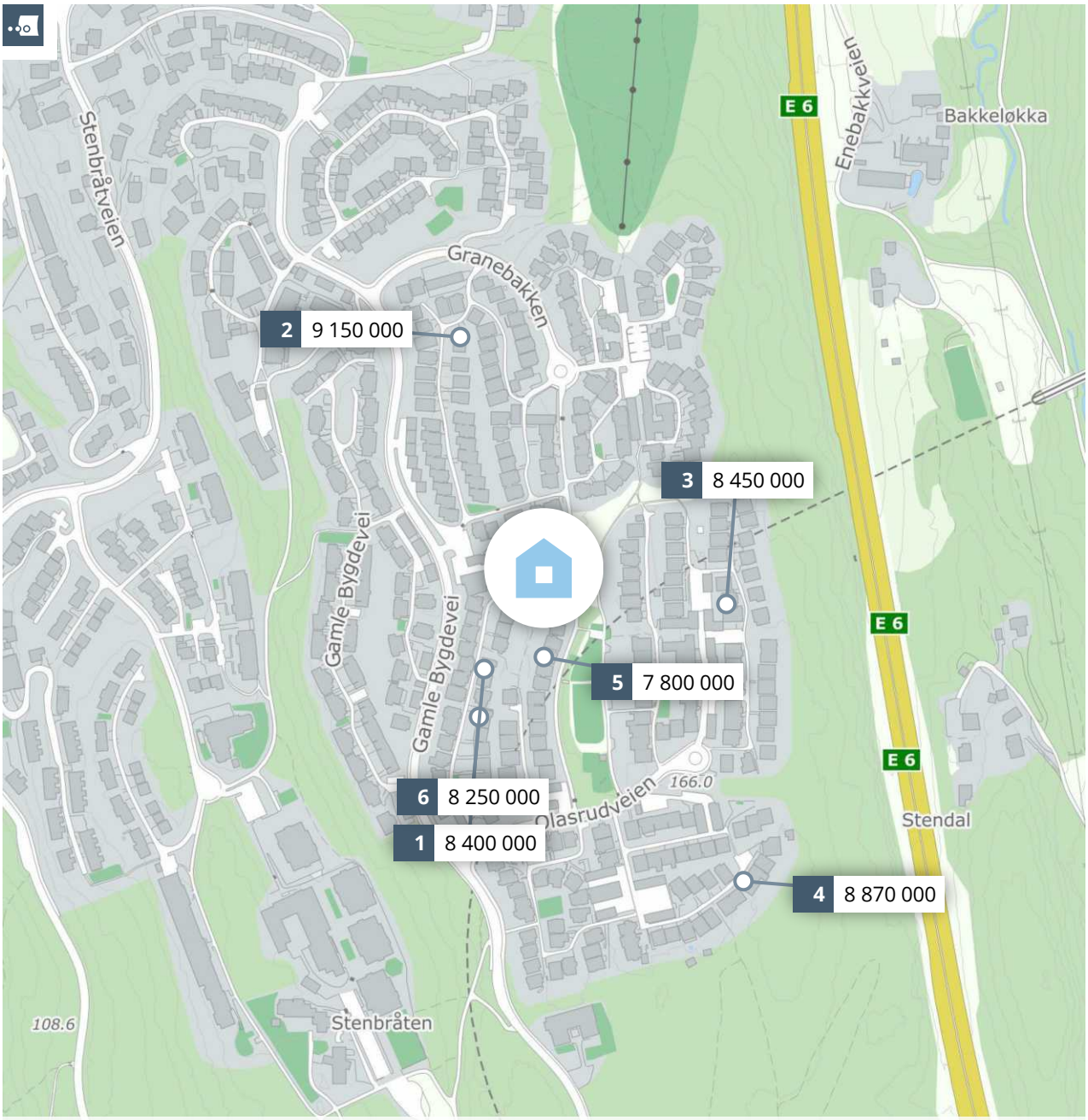
Servitutter

Kommunale avgifter

Likningsverdi

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE BYGDEVEI 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.05.2026

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: Magnus Dahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Bygdevei 93, 1284 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 180 BNR 116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MORTENSRUD

Verdivurdert til

7 950 000

-	7 950 000	40 355
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						241 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olasrudveien 14				17.03.2026	8 500 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**45 161**
	186 m²	1986	336 m²	5 sov						
2	Granebakken 29				08.04.2025	8 990 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**44 203**
	207 m²	1986	351 m²	6 sov						
3	Olasrudveien 116				11.06.2025	8 350 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**44 241**
	191 m²	1986	299 m²	3 sov						
4	Olasrudveien 79				25.03.2025	8 890 000	**8 870 000**	0	8 870 000	**43 911**
	202 m²	1986	333 m²	4 sov						
5	Gamle Bygdevei 107				29.04.2026	8 000 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**39 796**
	196 m²	1986	272 m²	3 sov						
6	Gamle Bygdevei 81				15.09.2025	8 750 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**45 082**
	183 m²	1986	259 m²	5 sov						

Gamle Bygdevei 93 er en arkitekttegnet enebolig med rolig og barnevennlig beliggenhet i Mortensrudgrenda. Boligen går over 3 plan og har en svært god planløsning. Fra stuen er det utgang til skjermet terrasse med murt utepeis og lettstelt hage. Parkering i felles garasjerekke.

Eiendommen ligger i et etablert og tilnærmet bilfritt boligområde, med kort vei til skole, barnehage, kollektivforbindelser og flotte turområder i Østmarka. Det er pliktig medlemskap i velforening som bidrar til velstelte fellesområder. Stenbråten skolekrets.

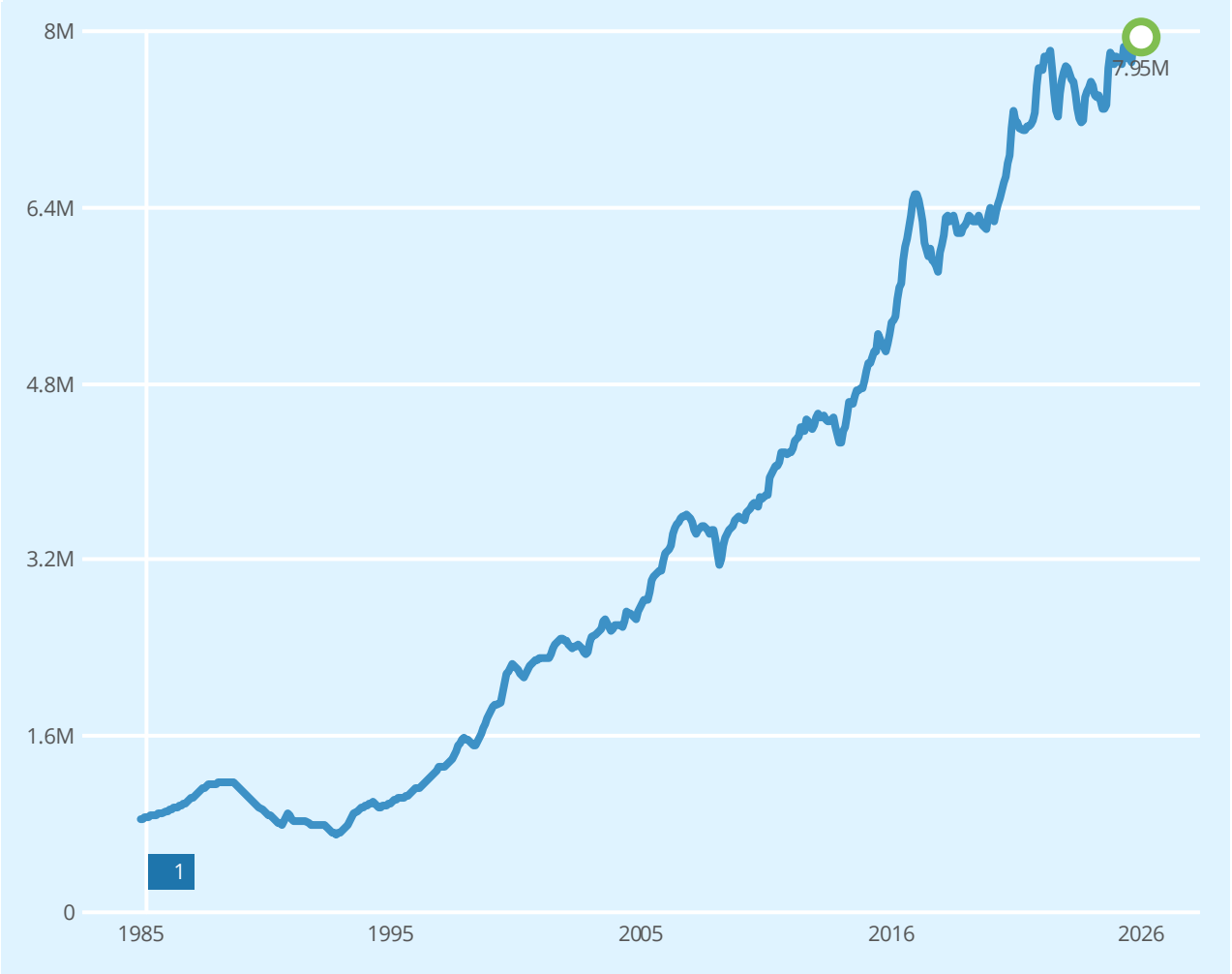
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.07.1985		12.07.1985	-	55 189	-	55 189	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i MORTENSRUD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i MORTENSRUD grunnkrets siste 9 mnd

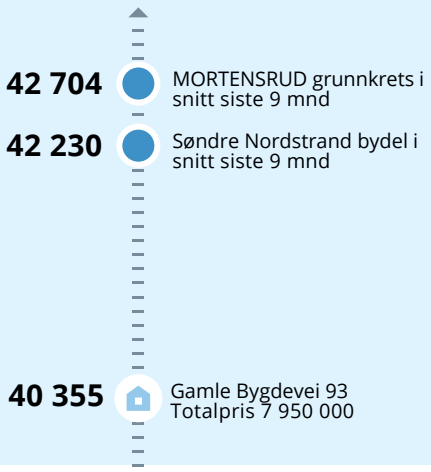
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Bygdevei 93 , 1284 OSLO
OSLO kommune
gnr. 180, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 05.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4271 **Referansenummer:** SP2583

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1986. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen er oppført i tre- og mur/betongkonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2003: Flyttet varmeveksler fra vaskerom til bod/teknisk rom (utført av Rørlegger Morten Rossing)
2004: Pusset opp bad/wc/vaskerom i kjeller (utført av bla. Rørlegger Morten Rossing)
2013: Satt inn IKEA kjøkken
2013: El installasjon i kjøkken (utført av SB Pettersen Elektro AS)
2015: Pusset opp bad/wc 2.etg
2015: El installasjon på bad/wc i 2.etg (utført av SB Pettersen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Bygget terrasse ved kjøkkensiden
2019: Montert solmarkise ved terrasse
2019: Malt utvendig trekledning
2022: Pusset opp toalettrom i 1.etg (utført av bla. Rossing Rørleggerbedrift AS)
2022: El installasjon i toalettrom (utført av SB Pettersen Elektro AS)
2022: Slipt, oljet og lakkert parkettgulv i 1.etg (utført av Gulvfag Norge AS)
2023: Installert ny peis (utført og kontrollert av Kakkel & Peis Spesialisten)
2024: Kontroll av elektrisk anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5401104)
2024: Utbedret avvik fra el-tilsyn og byttet hovedsikring (utført av SB Pettersen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2024: Byttet varmeveksler
2025: Malt alt det hvite på utvendig trekledning
2025: Radonmåling med håndholdt måler (79 Bq/m³ i januar 2025)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av eier.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Saltak med takopplett på syd- og nordside. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av gipsplater. Taket er tekket med takpapp, steinlekter og betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 1985. Malt profilert hovedytterdør tre til hovedinngang fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass datert 1985. 2.etg: Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 5,7 m². Balkonggulv med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Utgang fra stue til sydvendt delvis overbygget terrasseplatting på ca. 22 m². Eldre terrassegulv i treverk. Skillevegg og rekkverk i malt treverk. Plassmurt mur og utepeis i naturstein og skifer. Manuell betjent solmarkise, terrassevarmer, utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvendt terrasse på ca. 23. Terrassegulv og utvendig omramming/innkledning er av impregnert treverk. Rekkverk i tre med malt trepanel og håndlist. Manuell betjent solmarkise (2019), utelampe og strømuttak. Takoverbygget betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Rekkverk i malt treverk. Terrassetrapper i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonggulv i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Heltregulv i gang og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. 1-stav eikeparkett i gang, stue og kjøkken/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder og bod/teknisk rom. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Malt trepanel, Malt tapet, malt puss og malt munkepuss. Himlinger 2.etg: Malt trepanel. Himlinger 1.etg: Laminerte himlingsplater. Himlinger kjeller: Malt og lakkert trepanel. Innvendig pusset/malt pipe. Sotluke i kjeller med flislagt gulv. Hvitlakkert peisovn med glassdør i stue i 1.etg. Flislagt gulv under peisovn. Plassmurt ildsted med peisinnsats i kjøkken/spisestue. Skiferplater foran peisinnsats. Tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert treverk. Malte fyllingsdører i tre. Malt fyllingsdør i tre med glassfelt mellom vindfang og gang. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvit glassfront og speildører i gang 1.etg. Skyvedørsgarderobe og garderobeskap med speildører på hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med speildører, samt garderobeskap med mørke glatte fronter, speildør og hvite høyglans laminerte fronter på øvrige soverom i 2.etg. Plassbygget kott under trapp i kjeller.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc i 2.etg ble pusset opp i 2015. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, bunnplate/hylle i eik, benkeplate i stein, keramisk servant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Innbygd og flissatt badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri og håndusj. Flislagt nisje med glasshyller, speil og belysning over toalett.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2004. Sluket ble ikke byttet. Flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling er kledd med malt trepanel. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med profilerte trefronter, benkeplate, to servanter, to togreps servantarmaturer, speil og spotbelysning. Steamdusj med glassfronter, skyvedør, massasjedyser, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite høyglans laminerte fronter og sorte benkeplater i blankpolert granitt. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malt trepanel over kjøkkenbenk. Glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Benkebelysning under overskap og ventilator. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt. Frittstående side-by-side kjøle -/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Bred integrert induksjonstopp, samt integrert Samsung stekeovn og IKEA mikrobølgeovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med malt

Beskrivelse av eiendommen

trepanel og himling med laminerte takplater. Sort vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygget og flissatt servantmøbel med hyller, steinvask, sort ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fjernvarmeanlegg med røranlegg og reguleringsautomatikk er lokalisert i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom i kjeller. Vannbåren oppvarming med radiatorer og gulvvarme. Gulvvarme i gang og kjøkken i 1.etg, samt i hele kjelleretasje med unntak av kjellerboder. 278 liters Høiax varmeveksler/varmtvannsmagasin datert 07.09.2023 (type Titanium ECO 300 Spiral). Hovedsakelig vannrør i kobber fra byggeår. Vannrør i plast av typen rør-i-rør på bad/wc i 2.etg. Vannfordelerskap er plassert i bakkant av servantinnredningen. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang, toalettrom samt bad/wc i 2.etg. Downlights på bad/wc i 2.etg. RiksTv og ObosOpenNet TV- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Stedvis er det fjell i dagen på eiendommen. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Støpte fundamenter. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/leca. Eiendommen har skrånende adkomst på nordsiden og forholdsvis flatt terreng rundt boligen. Det er bygget terrasse og terrasseplatting rundt huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.01.1985.

2.etg: Sydøstvendt soverom er opprinnelig byggemeldt opphold/sov.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt hobbyrom. Kjellerstuen har ikke godkjente rømningsvinduer. Vindusåpningen ble målt til ca. 0,50 m x 1,05 m. Vinduene er montert ca. 1,35 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

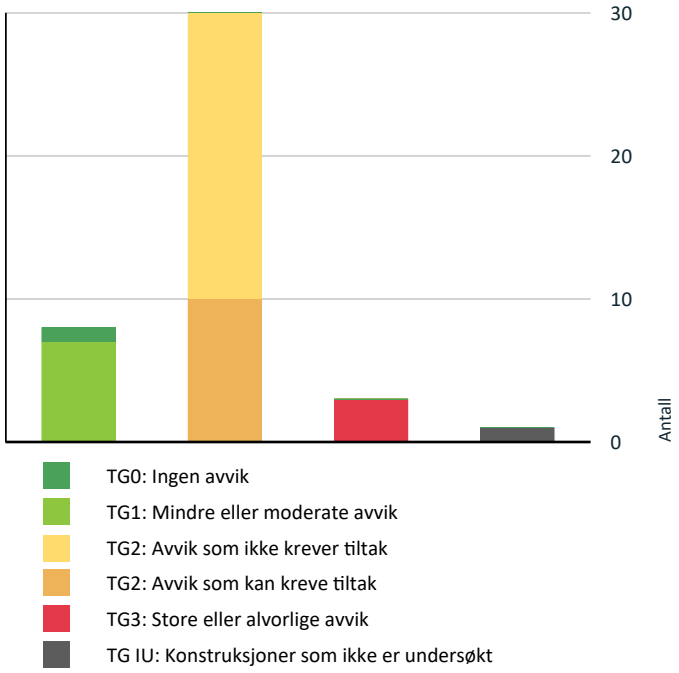
Utebod

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.01.1985.

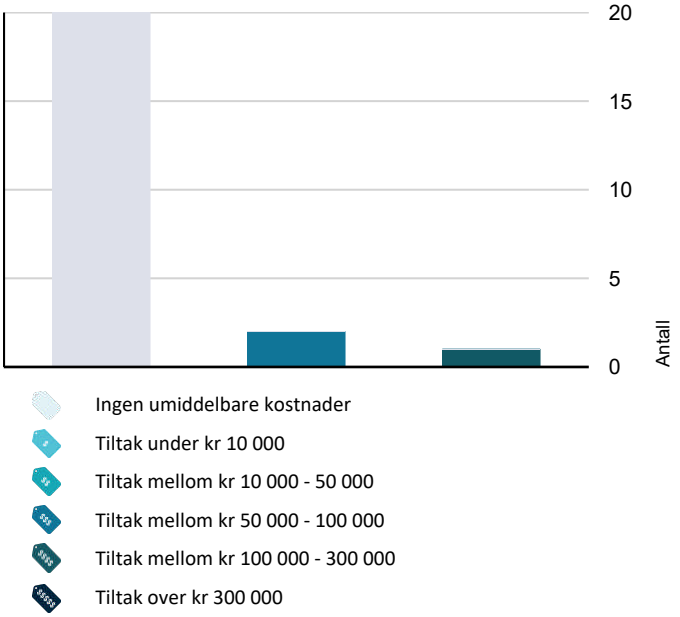
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasseplatting	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Terrasse**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, steinlekter og betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og balkong. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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.

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

Tekkingen har synlig falmende farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje på takrenner, forkantbeslag, nedløpsrør og vindusbeslag som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftinger må påregnes i årene som kommer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Trekledningen ble sist malt i 2019. Deler av trekledning som er malt hvitt ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør utføres jevnlig vedlikehold av trepanelet for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere råteskader. På sikt bør det vurderes etterisolering, utskifting av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre for å oppnå bedre isolasjon og tetthet, samt for å hindre fuktskader og varmetap.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Oppsprukket trevirke



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takopplett på syd- og nordside. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av gipsplater. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter ved takfot og ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Undertaket er stedvis misfarget. Det er påvist fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring av ventilasjonsrør og lufting av avløpsrør. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander, og det kan derfor være avvik som ikke fremkommer av denne rapporten. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen bør trekkes tilbake fra takfoten for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon, og ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader. Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader grunnet konstruksjonens alder.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Påvist fuktskjolder i undertak ved gjennomføring av lufting til avløpsrør



Påvist fuktskjolder i undertak ved gjennomføring av ventilasjonsrør



Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør tre til hovedinngang fra byggeår. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass datert 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje som følge av alder. Hovedytterdør har utetthet mellom dørblad og dørkarm (øvre hjørne på høyre side). Balkongdør i 2.etg har fuktmerker på terskelen. Det må forventes høyere varmetap fra balkong- og terrassedører sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 5,7 m². Balkonggulv med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,93 m.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Balkongrekkverket ble målt til ca. 0,93 m, noe som er under dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke på balkonggulv og rekkverk. Synlig misfarging er observert på treverk under balkongen.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Terrasseplatting

1.etg: Utgang fra stue til sydvendt delvis overbygget terrasseplatting på ca. 22 m². Ukjent type underlag/fundament. Eldre terrassegulv i treverk. Skillevegg og rekkverk i malt treverk. Plassmurt mur og utepeis i naturstein og skifer. Manuell betjent solmarkise, terrassevarmer, utelampe og strømuttak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassegulvet har betydelig bruksslitasje og stedvis råteskader. Solmarkisen har noe slitt markiseduk. Terrassevarmeren er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrassegulvet har betydelig bruksslitasje



Terrassegulvet har stedvis råteskader

TG 2 Terrasse

1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvendt terrasse på ca. 23. Terrassegulv og utvendig omramming/innkledning er av impregnert treverk. Ukjent type underlag/fundament. Rekkverk i tre med malt trepanel og håndlist. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Manuell betjent solmarkise (2019), utelampe og strømuttak. Terrassen ble bygget i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m, noe som er under dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Det er stedvis noe værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Rekkverk i malt treverk. Terrassetrapper i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang: Trappen mangler håndløper på vegg. Terrassetrapper: Det er stedvis synlig bruksslitasje. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

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

Normalt etersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Heltregulv i gang og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. 1-stav eikeparkett i gang, stue og kjøkken/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder og bod/teknisk rom.

Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Malt trepanel, Malt tapet, malt puss og malt munkepuss.

Himlinger 2.etg: Malt trepanel. Himlinger 1.etg: Laminerte himlingsplater. Himlinger kjeller: Malt og lakkert trepanel.

Vedlikehold: Slipt, oljet og lakkert parkettgulv i 1.etg i 2022 (utført av Gulvfag Norge AS). Ellers er det utført normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tregulv har stedvis overflatelakk og bruksslitasje. Originale gulvfliser og vinylbelegg i kjelleretasje. Det er påvist bom i enkelte gulvfliser i kjellerstue (flisene har dårlig vedheft til underlaget). Stedvis ulike flisfuger i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder og bod/teknisk rom har bruksslitasje. Stedvis bruksmerker på overflater i flere rom.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag.

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

Det ble foretatt stikkprøver, og det ble påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm, og i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger profesjonelt firma, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har selv utført radonmåling med et digitalt måleapparat. Målingen ligger under grenseverdier (79 Bq/m³ i januar 2025).

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

Det er ikke foretatt radonmålinger profesjonelt firma. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipe. Sotluke i kjeller med flislagt gulv. Hvitlakkert peisovn med glassdør i stue i 1.etg. Flislagt gulv under peisovn. Installert og kontrollert av Kakkel & Peis Spesialisten i 2023. Plassmurt ildsted med peisinnsats i kjøkken/spisestue. Skiferplater foran peisinnsats. Ildsteder/peisovner ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre pipebeslag over tak. Ildsted/peisinnsats i kjøkken/spisestue er fra byggeår.

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

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre pipebeslag for å redusere risiko for vanninntrenging og forlenge levetiden til pipa. Det bør også vurderes å oppgradere ildstedet/peisinnsatsen i kjøkken/spisestue til et rentbrennende alternativ for bedre energieffektivitet og redusert forurensning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har gulvbelegg og flislagte gulv, samt vegger med puss og grunnmur påforet med trepanel. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 8,2 % fukt (vektprosent). Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

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

Saltutslag og fuktgjennomgang er observert på nedre del av grunnmur i kjellerbod. Ved fuktsøk i kjeller ble det registrert noe forhøyede fuktverdier på nedre del av grunnmur i kjellerbod. I kjellere av denne alderen må det påregnes et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Saltutslag og fuktgjennomgang på nedre del av grunnmur i kjellerbod



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i tre. Malt fyllingsdør i tre med glassfelt mellom vindfang og gang. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitajsegrad og funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvit glassfront og speildører i gang 1.etg. Skyvedørsgarderobe og garderobeskap med speildører på hovedsoverom i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med speildører, samt garderobeskap med mørke glatte fronter, speildør og hvite høyglans laminerte fronter på øvrige soverom i 2.etg. Plassbygget kott under trapp i kjeller.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc i 2.etg ble pusset opp i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på fugene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 104 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende PVC-/banemembran, type Protan e.l. Synlig membran under klemring. Membranen ble lagt av Oslo Membranservice, men det foreligger ikke dokumentasjon. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, bunnplate/hylle i eik, benkeplate i stein, keramisk servant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Innbygd og flissatt badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri og hånddusj. Flislagt nisje med glasshyller, speil og belysning over toalett. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg bak servantinnredning. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, isolert bindingsverk og osb-/kryssfinérplate i bakkant av badet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 49.5 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 24,8 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom


Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling er kledd med malt trepanel. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med profilerte trefronter, benkeplate, to servanter, to togreps servantarmaturer, speil og spotbelysning. Steamdusj med glassfronter, skyvedør, massasjedyser, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Naturlig avtrekk og vindu. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Bad/wc/vaskerom ble pusset opp i 2004. Sluket ble ikke byttet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Badet har såle på mark uten membran. Vegghengt toalett mangler spalte for å synliggjøre eventuell lekkasje. Baderomsinnredning er svelleskadet nede mot gulvet. Påvist kondensdannelse og fukt i vegg bak servantinnredning. Påvist bom i enkelte gulvfliser. Våtrommet har kun naturlig ventilering. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Bad/wc/vaskerom i kjelle


Sluk fra byggeår

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

Påvist kondensdannelse og fukt i vegg bak servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Påvist kondensdannelse og fukt i vegg bak servantinnredning



Påvist kondensdannelse og fukt i vegg bak servantinnredning



Påvist kondensdannelse og fukt i vegg bak servantinnredning

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite høyglans laminerte fronter og sorte benkeplater i blankpolert granitt. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malt trepanel over kjøkkenbenk. Glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Benkebelysning under overskap og ventilator. Kjøkkenventilator i børstet stål og glass med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Bred integrert induksjonstopp, samt integrert Samsung stekeovn og IKEA mikrobølgeovn. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Platetoppen har en sprekk i det ene hjørnet. Bunnplaten i benkeskapet ved oppvaskkummen har skade ved innfestingen til avfalls -/kildesorteringssystemet. Enkelte fronter har bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Platetoppen bør byttes for å unngå ytterligere skade og sikre trygg bruk. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med malt trepanel og himling med laminerte takplater. Sort vegghengt toalett med innebygget sisterne. Plassbygget og flissatt servantmøbel med hyller, steinvask, sort ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannrør i kobber fra byggeår. Vannrør i plast av typen rør-i-rør på bad/wc i 2.etg. Vannfordelerskap er plassert i bakkant av servantinnredningen. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeåret. Det er påvist vannrør i kobber med irr på bad/wc/vaskerom i kjeller. I samme område ble det også observert kondensdannelse og fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Røranlegg på bad/wc i 2.etg



Røranlegg og stoppekran i kjeller



Røranlegg i kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år.Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av avløpsanlegget som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg med røranlegg og reguleringsautomatikk er lokalisert i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom i kjeller. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

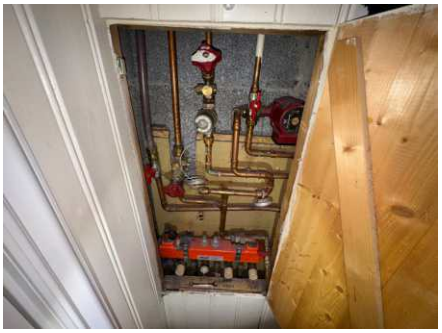
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røranlegg og reguleringsautomatikk i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom



Røranlegg og reguleringsautomatikk i inspeksjonsluker på bad/wc/vaskerom

TG 1 Varmtvannstank

278 liters Høiax varmeveksler/varmtvannsmagasin datert 07.09.2023, plassert i bod/teknisk rom i kjeller (type Titanium ECO 300 Spiral). Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget via fast installasjon. Varmeveksler/varmtvannsmagasin ble byttet i 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmeveksler/varmtvannsmagasin



Varmeveksler/varmtvannsmagasin

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang, toalettrom samt bad/wc i 2.etg. Downlights på bad/wc i 2.etg. RiksTv og ObosOpenNet TV- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

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

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med radiatorer og gulvvarme. Gulvvarme i gang og kjøkken i 1.etg, samt i hele kjelleretasje med unntak av kjellerboder. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom: 32 A hovedsikring, digital strømmåler og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

2013: El installasjon i kjøkken. Utført av SB Pettersen Elektro AS
2015: El installasjon på bad/wc i 2.etg og kjøkken. Utført av SB Pettersen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger
2022: El installasjon i toalettrom Utført av SB Pettersen Elektro AS
2024: Kontroll av elektrisk anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5401104
2024: Utbedret avvik fra el-tilsyn og byttet hovedsikring. Utført av SB Pettersen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2024. Utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5401104. Avvik fra tilsynet ble utbedret av SB Pettersen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Stedvis er det fjell i dagen på eiendommen. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Støpt betongsåle og grunnmur i murverk/leca. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget utvendig og ved tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tilstandsrapport

Stedvis misfarging og saltutslag på nedre del av grunnmuren i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende adkomst på nordsiden og forholdsvis flatt terreng rundt boligen. Det er bygget terrasse og terrasseplatting rundt huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere helningen fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Asfaltert dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Prefabrikkerte takstoler og undertak med plater. Motorisert vippeport i tre. Innlagt strøm og lys. Garasjen bærer preg av alder og har stedvis vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk.

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

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod på ca. 5 m² ved baksiden av huset. Fundamentert med mur-/betongkonstruksjon. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Malt profilert ytterdør i tre med glassfelt. Spon-/tregulv innvendig. Enkel standard med stedvis vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Boden virker ellers å fungere til sitt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

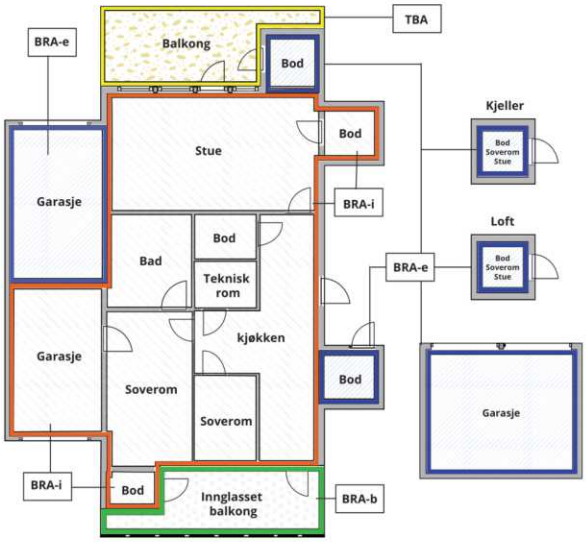
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	61			61	6	3	64
1.Etasje	77			77	45		77
Kjeller	59			59			59
SUM	**197**				**51**	**3**	**200**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken/spisestue, stue		
Kjeller	Gang, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom, kjellerstue, bod 1, bod 2		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal)

2.Etasje: Gang, bad/wc og 4 soverom. Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 5,7 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 61 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal (GUA) ble målt til ca. 64 m²

1.Etasje: Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken/spisestue og stue. Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvendt terrasse på ca. 23 m² (TBA). Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 22 m² (TBA)

Kjeller: Gang, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom, kjellerstue og 2 boder. Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,21 m

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.01.1985.

2.etg: Sydøstvendt soverom er opprinnelig byggemeldt opphold/sov.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

Kjeller: Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt hobbyrom. Kjellerstuen har ikke godkjente rømningsvinduer. Vindusåpningen ble målt til ca. 0,50 m x 1,05 m. Vinduene er montert ca. 1,35 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass i felles rekkegarasje.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 5 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 23.01.1985.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	20
Garasje	0	14
Utebod	0	5

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Wenche Marianne Gotschalksen Nesvik	Kunde
	Ove Nesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	116		0	240.5 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse

Gamle Bygdevei 93

Hjemmelshaver

Wenche Marianne Gotschalksen Nesvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Gangavstand til Mortensrud Senter Syd med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner, samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. I nærområdet finnes barnehager og skoler i alle trinn. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet og i Østmarka med tur-/lysløyper, samt friluftsområder og flere badestrender ved Oslofjorden. I nærmiljøet finnes idrettspark og idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke, Lofsrud Gård og rideklubb m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 240,5 m² opparbeidet med skiferlagt gangvei og uteplass, gressplen, beplantning, prydbusker og småtrær, terrasse, terrasseplatting og utepeis i naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er tilknyttet Mortensrudknausen sameie. Sameiet omfatter Gnr.180 Bnr.126. Samt lagets garasjeanlegg, søppelrom, gjesteoppstillingsplasser m.m. på Gnr. 180 Bnr. 113.

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Ellers parkering på felles biloppstillingsplass ved garasjer etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	647879			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	19.09.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Egne observasjoner	08.09.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Eier	08.09.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Egenerklæring	15.09.2025	Egenerklæring er fremvist	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	27.09.2025	
3	05.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SP2583

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260211
Addresse	Gamle Bygdevei 93		
Postnr.	1284	Sted	OSLO
Selgers navn	Wenche Marianne G. Nesvik		
Selgers navn	Ove Nesvik		

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?

02/86

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?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

647879

Våtrom

Initialer selger:
W M
O N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

1) Bad i kjeller ble pusset opp i 2004 (rørarbeid)2) Bad i annen etasje ble pusset opp i 2015 (rørarbeid og membran)3) Toalett i første etasje ble pusset opp i 2022 (rørarbeid)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

1) Bad i kjeller ble pusset opp i 20042) Bad i annen etasje ble pusset opp i 2015 3) Toalett i første etasje ble pusset opp i 2022

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 ved kopi:

På badet i 2. etg. er arbeidet dokumentert via bilder.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

1)Bad i kjeller har såle på mark og der la man ikke membran på byggetidspunkt.2)På badet i 2. etg. ble det bl.a. lagt ny membran av Akershus tak og membran.3)Bad i 1. etg. har såle på mark og der la man ikke membran på byggetidspunkt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

På badet i 2. etg. ble det skiftet sluk.

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:

På badet i 2. etg. ble det lagt nye varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
W M
O N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Arbeidet ble utført av SB Pettersen AS

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

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:

Varmeveksler ble byttet i 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Haflund Celsio

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

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
W M
O N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Terrassen bak huset ble bygget ca 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Darius Eidukas ByggtjenesterSiggerudveien 7381400 Ski

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

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?

Egeninnsats + rørlegger Morten Rossing

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:

Nytt kjøkken 2013.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-arbeid: SB Petersen.

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?:

Elvia (?)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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:

Terrassen bak huset ble bygget ca 2018

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

Hva er verdiene?:

79 Bq/m3

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

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

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger.

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 endinger 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.05.2026

Signert av *Wenche Marianne G. Nesvik*

Signert av *Ove Nesvik*

Initialer selger:
W M
O N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Bygdevei 93, 1284 OSLO	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286853**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80989008**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,44 kWh/m²	**46 023 kWh**



Gamle Bygdevei 93, 1284 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gamle Bygdevei 93, 1284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MORTENSRUD-
GRENDA
VELFORENING

INNKALLING
ÅRSBERETNING
REGNSKAP

41. ordinære generalforsamling 2026

41. ordinære Generalforsamling 2026

Innkalling til den 41. ordinære generalforsamling i Mortensrudgrenda velforening 2026.

Generalforsamlingen avholdes 19. mars kl 18:30 i menighetshuset ved Mortensrud Kirke

Til behandling foreligger;

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg
    a. Valga v styreleder for 2 år
    b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
    c. Valg av revisor
    d. Valg av valgkomite
8. Forslag
    a. Brøyterekkefølge
9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

Til orientering er dette lagt ved innkallingen. Disse punktene er ikke til behandling på generalforsamlingen, men er inkludert for opplysning og informasjon:

1. Vedtekter

Generell informasjon om Mortensrudgrenda var tidligere inkludert i heftet. Dette er nå å finne på nettsiden www.mortensrudgrenda.no, det samme gjelder protokoll fra forrige generalforsamling.

Oslo, 4. mars 2026
Styret i Mortensrudgrenda Velforening

Helge Rege Gårdsvoll (leder)
Jaana Sandberg (medlem), Irfan Akram (medlem), Pauline Hagman (medlem) og Randi Buckley (medlem), Mohamed Bouzakraft (vara)

5. ÅRSBERETNING FOR 2025

INNLEDNING

Kjære beboer i Mortensrudgrenda. Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder velforeningens årsberetning, regnskap, budsjett og forslag. I dette heftet finner du også generelle opplysninger om å bo i grenda. Ved å lese heftet og å delta på årets generalforsamling viser du interesse og ansvar for grenda vår. Generalforsamlingen er det høyeste organet i velforeningen, og styret står for den daglige drift i tråd med det som vedtas her om lekeplassen, brøyting og fibernettet. På generalforsamlingen har du anledning til å bli hørt, delta i diskusjoner, påvirke utviklingen i grenda og velge det styret som skal forvalte vårt felles bomiljø i det kommende året.

STYRET

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Helge Rege Gårdsvoll
Medlem	Randi Buckley
Medlem	Jaana Sandberg
Medlem	Pauline Hagman
Medlem	Irfan Akram
Varamedlem	Mohamed Bouzakraft

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden hatt regelmessige styremøter. Enkelte saker drøftet også i en meldingstråd vi har uten egen styrebehandling. Styret har fulgt opp vedtakene fra generalforsamlingen i 2025.

Arrangementer

I 2025 ble det avholdt dugnad, grendefest og julegrantenning. Vi er glade for godt oppmøte på arrangementene våre. Et høydepunkt var grendefesten i august med mange deltagere. Vi tenker at lørdag før skolestart kan være en fin dato å ha grendefesten på.

Lekeplassinspeksjon og vedlikehold

Vi har inngått en avtale med Aktiv Areal som gjennomfører årlig lekeplassinspeksjon. Vi har også i 2025 gjennomført en inspeksjon og har rettet opp de viktigste anmerkningene. Som oppfølging av dette har noen lekeapparater i år blitt byttet ut.

Utbygging på felt 16 (området mellom Jettegryta Barnehage og Mortensrudveien, sør for Mortensrudgrenda)

Styret har fulgt prosessen videre for felt 16 via kommunens hjemmesider.

Økonomi

Årsresultatet for 2026 viser et overskudd på ca 18 000 kroner, mot et budsjettert underskudd på 34 500 kroner. Vi fikk i 2025 støtte fra Gjensidigestiftelsen på 94 800 kr og brukte dette for oppgraderinger på lekeplassen.

Vintervedlikeholdet ble noe billigere enn budsjettert og med støtten fra Gjensidigestiftelsen så valgte vi å benytte mer penger på fornyelse av lekeplassen enn planlagt, siden vi så vi kunne gjøre dette og likevel holde oss innenfor vedtatt budsjeettramme for 2025.

Vi har hatt noen eldre fordringer fra tidligere økonomisystem som vi nå har tapsført. Etter vedtektsendringen i fjor om å stenge fiber ved manglende betaling av velforeningskontingent eller fiber har vi sendt flere advarsler som slik stenging, noe som har redusert utestående fordringer. Vi har ikke gått til det skritt å faktisk stenge fiber til noen det siste året.

Det ble i 2019 mulig å betale faktura fra velforeningen med eFaktura. Det oppfordres sterkt til at alle opprettet eFakturaavtale for å redusere utgiftene for fakturering for velforeningen, og siden dette er en praktisk måte å betale regningene på. Det har blitt gjort arbeid med å samle inn epostadresser fra alle beboere for å få til dette. Etter denne overgangen har Velforeningens utestående fordringer fra beboerne blitt betraktelig redusert.

Fiber
Det ble i 2023 installert fiber fra OBOS OpenNet etter vedtak på generalforsamlingen. Dette hadde oppstart fra november og vi har en bindingstid på 5 år hos OBOS. Dersom beboere opplever problemer oppfordres de å kontakte OBOS.

Det ble i 2025 gjort de siste rettingene av problemer med gatelys. Det gjenstod noen feil grunnet fiberinstallasjonen som OBOS rettet opp, mens de siste feilene som gjorde at en gate manglet lys frem til 1. november skyltes feil på anlegget (flere av lampene hadde hull som gjorde at det ble vanninntrenging).

Digital kommunikasjon
Vi har nå som standard digital kommunikasjon. Da mange beboere fortsatt ikke hadde meldt seg på dette og vi hadde snøutfordringer i vinter har styret lagt inn registrerte epostadresser i systemet. Det er for å sikre at vi når flest mulig i slike situasjoner.

Snøbrøyting
Vi har hatt samme avtale med Skandinavisk utemijø som tidligere og de har den siste sesongen byttet mannskap hos oss. Styrets opplevelse er at de i år har brøytet passe raskt etter snøfall og gruset godt. Vi har hatt god dialog i de tilfellene det har vært småplukk å rette opp i, men i det store og det hele har det vært en godt utført vinterbrøyting.

Parkering og trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet er et gjentagende tema på vår Facebook-side, og vi oppfordrer bilister til å holde fartsgrensen og parkere hensynsfullt.

Vi følger blant annet nøye med på situasjonen med lastebiler som parkerer slik at det blir uoversiktlig, og har hatt kontakt med Bymiljøetaten om problemet. Vi oppfordrer alle til å benytte Bymiljøetatens døgnåpne vakttelefon ved slike tilfeller. Styret har ingen myndighet angående parkering og trafikksikkerhet på offentlig eller privat vei og oppfordrer beboere til å kjøre og parkere hensynsfullt. Ved ønske om endringer på kommunal vei eller feilparkeringer er Bymiljøetaten de som bør kontaktes.

HJEMMESIDE

Velforeningen har egen hjemmeside **www.mortensrudgrenda.no.** Her finnes informasjon knyttet til velforeningens aktiviteter og nyttig informasjon for huseiere og beboere i grenda.

Sosiale medier

Vi anbefaler alle medlemmer å være med i Facebookgruppen "Mortensrudgrenda Velforening". Styret gjør oppmerksom på at ikke alle medlemmene av denne gruppen, er medlem i velforeningen. Styret bruker Facebookgruppen til å komme med informasjon og påminnelser, men all viktig informasjon legges også på hjemmesiden. Medlemskap på Facebooksiden er ment for de som bor i grenda og de godkjennes av styret basert på svar på noen spørsmål. Vi oppfordrer til en hyggelig tone mellom beboerne på Facebooksiden.

KONTINGENT

Kontingenten fastsettes på velforeningens årlige generalforsamling og er beregnet ut fra de oppgaver vi i fellesskap ønsker å få løst. Hva vi i fellesskap ønsker, fremkommer ideelt sett som innspill og kommentarer på generalforsamlinger og lagledermøter. Kontingentens størrelse er satt så lav som mulig uten å forspille fremtidig forvaltning av felles eiendommer og arealer. Hva denne kontingenten dekker, fremkommer best av budsjett og årsregnskap som følger med denne innkallingen.

For 2025 var kontingenten kr 4 800,-.

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening.

Det er selger og megler som har ansvaret for å formidle denne medlemsplikten.

Det pliktige medlemskapet i velforeningen følger av de kjøpekontraktene for området/hustomtene våre med Oslo Kommune på 80-tallet. Velforeningen skal drifte og ivareta vårt felleseie av fellesarealene og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser, brøyting, kabelanlegg og annet. Dette fremkommer av skjøtene som tilhører eiendommene og skal fremgå av kjøpekontrakter og prospekter.

6. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Driftsinntekter

Konto nr.	Konto navn	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
3011	Velkontigent	1 353 600,00	1 344 000,00	1 372 000,00
3111	Inntekter Bredbånd	865 500,00	862 500,00	862 500,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	2 000,00	2 835,00	2 000,00
3440	Tilskudd lekeplassen		94 800,00	
Sum Driftsinntekter		**2 221 100,00**	**2 304 135,00**	**2 236 500,00**

Driftskostnader

5330	Godtgjørelse til styret	199 906,00	199 906,00	206 445,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14 093,00	14 093,00	14 555,00
6010	Avskrivning på maskiner			
6200	Strøm, gatelys / Fellesområder	34 000,00	21 789,85	20 000,00
6245	Vintervedlikehold	575 000,00	512 435,63	550 000,00
6247	Vårfeieing	155 000,00	141 263,75	155 000,00
6290	Vaktmestertjeneste	35 000,00	29 000,00	35 000,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6 000,00	6 085,86	6 200,00
6360	Oppgradering / Fellesarealer	150 000,00	282 697,65	160 000,00
6361	Årlig kontroll lekeplass		9 500,00	9 500,00
6370	Dugnadskostnader	8 000,00	6 957,00	8 000,00
6371	Dugnadstrekning	4 800,00		4 900,00
6372	Sommerfest	40 000,00	12 175,69	25 000,00
	Sykkeldag	1 000,00		
6410	Leie Postboks	1 539,00	1 539,00	1 616,00
6500	IT / EDB kostnader (ERP)	1 500,00		
6501	Data/EDB-kostnad (Mail)	1 500,00	380,66	400,00
6540	Inventar			
6555	Elektronisk fakturering	16 000,00	14 245,00	15 000,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 000,00	4 298,54	15 000,00
6700	Regnskapshonorar	84 000,00	84 000,00	87 000,00
6702	Honorar Inkassoinnkreving	2 000,00	1 721,22	2 000,00
6800	Kontorrekvisita / Administrasjon	2 000,00		2 000,00
6810	Data/EDB-kostnad (Regnskapsprogram)	7 500,00	11 650,13	12 000,00
6890	Annen kontorkostnad			
6900	Telefon	3 700,00	3 272,50	3 500,00
6903	Avgift Internett/Fiber - OBOS	864 000,00	859 299,00	862 500,00
6910	Nettside / Domene	1 500,00	1 390,10	1 200,00
6991	Julearrangement	20 000,00	14 877,60	17 000,00
7400	Kontingent, Vellens Fellesorganisasjon	3 768,00	3 768,00	3 798,00
7500	Forsikringspremie	5 800,00	5 986,75	6 000,00
7710	Generalforsamling	4 000,00	4 000,00	5 000,00
7740	Øredifferanser		-4,20	
7770	Bank og kortgebyrer	7 000,00	7 390,75	7 500,00
7830	Konstaterte tap på fordringer		37 120,00	
	Sum Driftskostnader	**2 263 606,00**	**2 290 839,48**	**2 236 114,00**
Sum Driftsresultat		**- 42 506**	**13 296**	**386**
8050	Annen renteinntekt	8 000,00	5 505,00	5 000,00
8151	Rentekostnader / inkassoinnkreving	4 000,00	621,00	
	Netto finansresultat	**4 000,00**	**4 884,00**	**5 000,00**
Årsresultat		**- 38 506**	**18 180**	**5 386**

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Eiendeler og omløpsmidler

Anleggmidler		2025	2024	2023	2022
1 201	Snøfres		-	17 807	25 439
	Sum anleggsmidler		**-**	**17 807**	**25 439**
Bankinskudd, Kontanter					
1 510	Fordringer medlemskontingent / bredbånds avgift	32 051	98 470	119 442	97 849
1 720	Forkuddsfakturerte faktura	61 859	4 440	4 671	785 165
1910	Kontanter		-	12	12
1930	Bankinnskudd 7874.06.42803	827 451	792 647	839 887	107 006
1940	Bankinnskudd 5005.66.79038	29	29	28	27
	Sum omløpmilder	**921 391**	**895 586**	**964 040**	**990 059**
Sum Eiendeler		**921 391**	**895 586**	**981 847**	**1 015 498**

Egenkapital og gjeld

Annen Egenkapital					
2000	Kapital	-72 960	-72 960	-72 960	-72 960
2030	Snøryddingsfond	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
2050	Fri Egenkapital	-772 626	-817 808	-878 529	-1 243 786
2 080	+Underskudd / -Overskudd	-18 180	45 170	60 722	365 256
	Sum Annen Egenkapital	**-913 766**	**-895 598**	**-940 767**	**-1 001 489**
Gjeld					
Annen Kortsiktig Gjeld					
2 180	Andre avsetninger for forplitkesler			-10 235	
2410	Leverandørgjeld	-7 625		-29 810	-12 264
2990	Annen Kortsiktig Gjeld			-1 034	-1 744
	Sum Gjeld	**-7 625**	**-**	**-41 079**	**-14 008**
Sum Egenkapital og gjeld		**-921 391**	**-895 598**	**-981 846**	**-1 015 498**

REVISORS BERETNING

Jeg har gått gjennom og kontrollert regnskapet til Mortensrudgrenda Velforening for 2025, inkludert resultatregnskap, balanse, bilag og hovedbok, og har sammenliknet mot budsjettet som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 18,180. Det ble tapsført forfalte fordringer på kontingent og nett på 37,120.

Avvik fra budsjett
Det ble brukt 281,535 på oppgradering av fellesareal, mens det ble budsjettert å bruke 150,000. Grenda mottok tilskudd for lekeplass på 94,800. Utgifter til vinter vedlikehold og vårfeiing ble til sammen ca 76,000 mindre enn budsjettert. For øvrig er det mindre avvik mot budsjettet.

Økonomisk status
Velforeningen har fortsatt en sunn økonomi, med en buffer som kan brukes til uforutsette utgifter og fremtidige prosjekter.
Egenkapitalen er kr 913,766.

Merknad
Det er inngått avtale om refusjon av utgifter for strøm mellom et garasjelag og velforeningen. I fortsettelsen må det dokumenteres bedre hva reelt forbruk og kostnad her er.

Konklusjon
Regnskapet gir etter min mening et riktig bilde av velforeningens disposisjoner og økonomiske stilling pr 31.12.25, og jeg anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne det.

Mortensrudgrenda 24.02.2026
Eivind Grytnes
Valgt revisor Mortensrudgrenda Velforening

7. VALG

Valg
Det skal foretas følgende valg på årets generalforsamling:

a) Styreleder med funksjonstid 2 år
b) 2 styremedlemmer med funksjonstid 2 år
c) Revisor med funksjonstid 2 år
d) 1 person til valgkomite med funksjonstid 2 år

Følgende skal velges, og dette er valgkomiteens innstilling:

- Styreleder (ny): Ellen Elisabeth Tveiten-Grotbæk
  Bor i Olasrudveien 35 og har bodd i grenda siden 2014. Jobber i KS, kommunesektorens organisasjon.

- Medlem (gjenvalg): Randi Buckley
  Bor i Granebakken 31, har bodd i grenda siden 2015. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i WergelandApenes.

- Medlem (gjenvalg): Jaana Solberg
  Bor i Granebakken 37. Daglig leder i Fursetgruppen

- Revisor (gjenvalg): Eivind Grytnes
  Bor i Olasrudveien 122, har bodd i grenda siden 2008. Er siviløkonom og jobber i DNB Markets.

- Valgkomite:

Følgende er ikke på valg, da de har 1 år igjen av sin periode

- Medlem: Pauline Hagman
  Bor i Granebakken 46, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som daglig leder i ViaVika

- Medlem: Irfan Akram
  Bor i Granebakken 128, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som prosjektleder i Jotunfjell Partner. Har vært vara til styret i Mortensrudgrenda og styremedlem de siste to årene.

- Varamedlem: Mohamed Bouzakraft
  Bor i Gamle Bygdevei 131 og har bodd i grenda siden 2014.

- Valgkomite: Henrik Knutzon

Valgkomiteen: Henrik Knutzon og Rune Tveit

8. FORSLAG

Forslag 8.A: Brøyterekkefølge
Forslag fra Jorun Vaskinn, Granebakken 60

Brøytemannskapene starter alltid å brøyte områdene/interne veier i sørenden av Mortensrudgrenda. Henvendelser til styret og Skandinavisk Utemiljø med ønske om at man av og til kunne starte i nordenden (Lag A og E), har dessverre ikke ført fram. Mitt forslag er derfor at det i ny avtale tas inn et punkt om at brøyting av indre veger skal starte i områdene med adresse Granebakken.

Forslag til vedtak: Ved inngåelse av ny brøyteavtale skal det tas inn et punkt som sikrer at brøytefirma starter brøyting av interne veger og fellesarealer knyttet til Granebakken

Styrets forslag;
Styret har vært i kontakt med Skandinavisk Utemiljø. Det er riktig som forslagsstiller sier at dette har vært oppe før. I år har det vært et nytt mannskap fra Skandinavisk Utemiljø som har brøytet hos oss og de sier at det kan ha satt seg et fast kjøremønster. De er villige til å endre på dette og variere hvilken rekkefølge de brøyter i grenda. Det er er vanligvis flere traktorer i sving med dette.

Styret anbefaler at dette følges opp av styret i samråd med Skandinavisk Utemiljø fremover. Styret har ingen motforestillinger mot at rekkefølgen varierer, men synes ikke det er naturlig å kontraktsfeste at noen deler av grenda fast skal tas før andre.

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Budsjett
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet.

Kontingent

Velforeningskontingenten for 2025 var satt til kr 4 800,-.

Med 3,6% årlig prisstigning vil det bli 4 973 kr i velforeningskontingent i 2026

Forslag til vedtak:
Velforeningskontingenten for 2025 settes til kr 4 900.

Styrehonorar
Etter vedtektene er det valgkomiteen som foreslår endring i styrehonoraret, og det skal i utgangspunktet justeres årlig etter konsumprisindeksen.

Honoraret i 2025 var satt til kr 214 000 og indeksjustert økning etter vedtektene ville gitt et styrehonorar på 221 704 kroner. Styret foreslår at styrehonoraret økes til 221 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 221 000

Vedtekter for Mortensrudgrenda Velforening

Endret siste gang ved ordinær Generalforsamling nr. 40, 20.3.2025.

§ 1. MEDLEMSKAP

Medlemskap i Mortensrudgrenda Velforening er obligatorisk for alle som er eiere av eiendommer med gårds- og bruksnummer f.o.m Gnr. 180 Bnr.65 t.o.m Gnr.180 Bnr. 387, og er hjemlet i salgskontrakt for den enkelte eiendom. Ved salg plikter selger å informere kjøper om medlemsplikten., samt gi melding til velforeningens styre om ny eier.Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel i eiendommen er å anse som medlem av velforeningen, og er ansvarlig for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene

§ 2. FORMÅL

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av medlemmenes interesser overfor kommunale og statlige organer, og de forpliktelser som påhviler vedlikehold og drift av fellesanlegg som ikke ligger under det enkelte lags ansvarsområde. Herunder inngår også forvaltning og utvikling av fellesskapets kabelanlegg.

Foreningen bør videre ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene, arbeide for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene.

§ 3. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. På generalforsamlingen har hver eier 1 stemme. Eies eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg i mellom hvem som skal representere eiendommen på generalforsamlingen og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi flere enn 2 stemmer. Alle saker avgjøres med simpelt flertall med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 9. I tilfelle av stemmelikhet anses saken som ikke vedtatt. Ved stemmelikhet i valg foretas ny avstemming. Blir det stemmelikhet også ved omvalget, avgjøres dette valget ved loddtrekning.

Det kan ikke avholdes generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i grunnskolens ordinære ferier.

§ 4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes innen 1. april hvert år. Generalforsamlingen innkalles med minst 2 ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunkt for generalforsamlingen senest 6 uker før møtet skal holdes, med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig innen 4 uker før møtedato. Dagsorden sammen med sakspapirer sendes ut til medlemmene senest 14 dager før møtet.

Møtet ledes av dirigent valgt av generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg av:

a. Leder med funksjonstid 2 år.
b. 4 styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
c. 1 varamedlem med funksjonstid 2 år.
d. Valgkomite på 3 medlemmer med funksjonstid 2 år.
e. Revisor med funksjonstid 2 år.

8. Andre saker som spesielt er nevnt i innkallingen
9. Budsjett, kontingent og styrehonorarer:

– Budsjett for kommende driftsår (regnskapsår følger kalenderår).
– Fastsette medlemskontingent for kommende driftsår.
– Fastsette Styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI- indeksen.
– Fastsette saldert budsjett for kommende driftsår.

For å sikre best mulig kontinuitet i styret, skal det være henholdsvis 2 og 2 styremedlemmer på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen bør under sitt arbeid, tilstrebe at styrets sammensetning så vidt mulig, representerer alle feltene i Mortensrudgrenda.

§5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styrets leder, 2 av styrets 6 styremedlemmer, revisor eller minst en tiendepart av medlemmene krever det. Innkalling skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen. På ekstraordinær generalforsamling behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 STYRET

Styret består av 5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med sekretær og styremedlemmer.

Styret oppretter bankforbindelse.

Mellom generalforsamlingene forestår styret den daglige drift i samsvar med vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen. Styremøter holdes så ofte lederen eller 2 av styrets 5 medlemmer finner behov for det. Innkallingen er lederen ansvarlig for. Styrets avgjørelser fattes med simpelt flertall.

Varamedlem har møterett til alle styremøter, og varamedlem har stemmerett dersom et styremedlem er fraværende.

Styret kan ikke forplikte foreningen utover det vedtatte budsjett. Styret kan sette ned underkomiteer etter behov. Styret plikter å rådføre seg med de funksjonshemmedes utvalg i spørsmål som gjelder områdets fysiske utforming. Det skal føres protokoll fra alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer av styret er til stede og er enige i vedtaket.

§ 7 MEDLEMSKONTINGENT

Styret skal foreslå for Generalforsamlingen en medlemskontingent pr. eier som betales forskuddsvis. Innbetalt medlemskontingent vil ikke bli tilbakebetalt ved flytting, men bli godskrevet ny eier.

Velforeningen kan ikke forplikte det enkelte medlem ut over den fastsatte medlemskontingenten.

Medlemmer som velges til leder, som medlem eller som varamedlem til styret, fritas for betaling av fastsatt medlemskontingent for den perioden de er valgte deltakere i styret. Forutsetningen er at de møter på minst 60 % av alle ordinære styremøter i perioden. Oppmøte skal noteres i protokollen fra styremøtene.

§ 8 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av de avgitte stemmer på ordinær generalforsamling.

§ 9 OPPLØSNING AV FORENINGEN

Velforeningen kan ikke oppløses uten Oslo kommunes godkjenning.
Dersom kommunens samtykke foreligger, kan oppløsning skje med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av avgitte stemmer på to etterfølgende generalforsamlinger. Den ene av disse generalforsamlingene må være en ordinær generalforsamling.
Disse generalforsamlingene kan ikke holdes med kortere mellomrom enn tre (3) måneder.

§ 10 FOND

Velforeningen har 2 fond, a)Fond snøbrøyting, b) Fond Mortensrudgrenda fripark.

§ 10.1 FORMÅL

Fondene er etablert for å redusere risikoen for uforutsette nødvendige ekstraordinære kontingentøkninger og for å kunne gjennomføre tiltak i grenda som av økonomiske eller andre forhold ellers ville være vanskelig å få gjennomført.

§ 10.2 SNØBRØYTING

Fondet kan tilføre driften midler de år snøbrøytingskostandene går vesentlig ut over det budsjetterte og det ikke er forsvarlig dekning i driftsmidler.
Fondet kan tilføres midler gjennom vedtak på velforeningens generalforsamling.
Styret avgjør i hvilke tilfeller og i hvilken størrelsesorden fondet skal benyttes.

§ 11 KABELANLEGG

For å være tilknyttet velforeningens fiberanlegg må velforeningskontingenten og fiberkostnadene være betalt. Manglende betaling kan etter advarsel med 14 dagers frist medføre deaktivering av fibersignalene.

§ 12 EIERSKIFTE

Eierskifte skal varsles styreleder og regnskapsfører, ny eiers adresse skal legges ved. Gammel eier oppfordres til å informere om ny adresse. Ved eierskifte skal selgende medlem legge ved følgende dokumentasjon: Mortensrudgrenda vedtekter, protokoll fra siste Generalforsamling,

siste års regnskap og gjeldende års budsjett. Velforeningskontingenten og kabelanleggsavgift avregnes mellom ny og gammel eier.

§ 13 LÅN AV DEN STORE LEKEPLASSEN

Organisert bruk av lekeplassen skal avtalens med styreleder. Styreleder har fullmakt til å godta eller forby enhver forespørsel. Med organisert bruk, menes f.eks gjennomføring av bursdagsfeiringer og skoleavslutninger. Det er ikke anledning til å benytte noe del av lekeplassen til fast organisert trening, så som fotballtrening eller skøytetrening.

§14 PARKERINGSFORBUD

Parkering på velforeningens fellesarealer er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal i henhold til vedtektene § 4 og denne instruks:

1. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnever selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles velforeningens styre.
2. Komiteen skal vurdere eventuelle behov for endringer i styrehonorarene.
3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer, samt eventuelle forslag til endrede styrehonorarer skal gjøres kjent for generalforsamlingen senest 14 dager før det årlige møtet som følge av Mortensrudgrenda Velforenings vedtekter § 4 – sakspapirer til generalforsamlingen.

FULLMAKT

Eier av bolig gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Å møte på generalforsamlingen 2025 i Mortensrudgrenda velforening.

Adresse til bolig: _____

_____

Dato Eiers underskrift

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

AS/lw

Oslo, den 3.8.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.180, bnr.116, Gamle Bygdevei 93.

Journalnr. 85/332

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.9.1987

Bygningens art
Enebolig med bod.

Byggherre
Wenche og Ove Nesvik, Gamle Bygdevei 93, 1284 Oslo 12.

Byggemelder
Ark.kont. LARS, Marstrandgata 13, 0566 Oslo 5.

Ansvarshavende
Tømrer Øivind M. Arntzen, Rødbergveien 95, 0593 Oslo 5.

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

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

For bygningssjefen

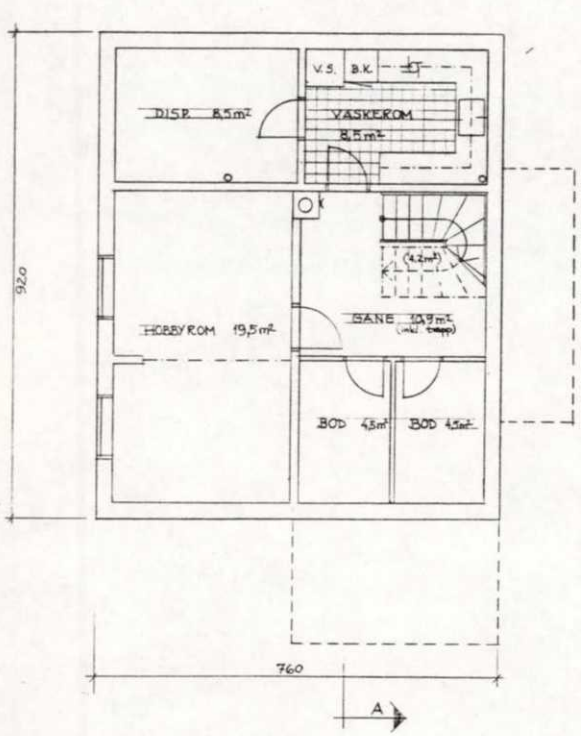
.....

fung. Overingeniør

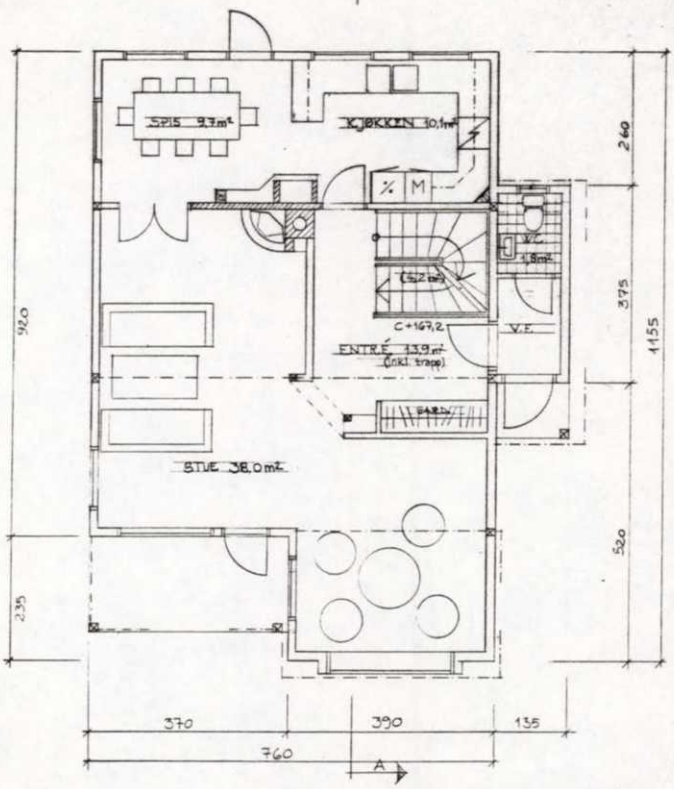
A. Sundt

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

Skj. c-14. ANDVORD.



PLAN KJELLER ETG.



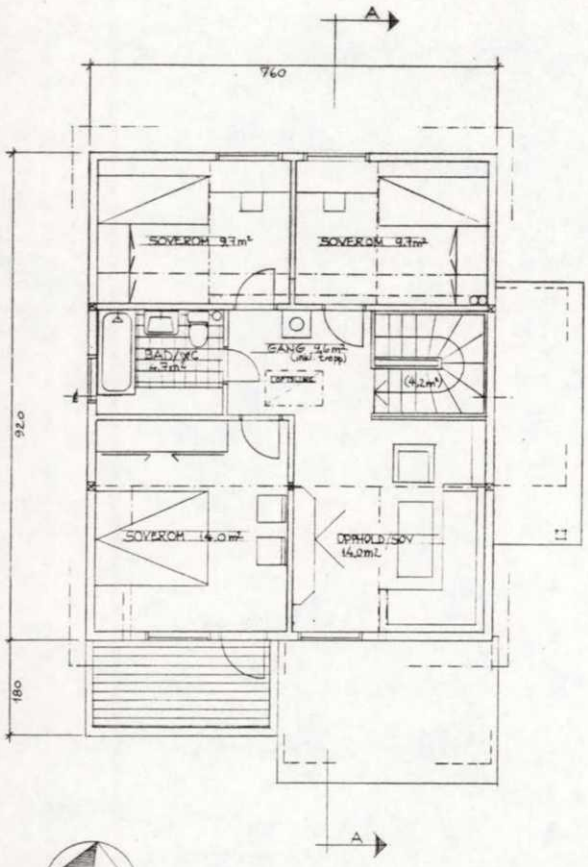
PLAN 1. ETG.

ARKITEKTKONTORET LAS
MARSTRANDGT. 13, OSLO 5. TLF. 350584

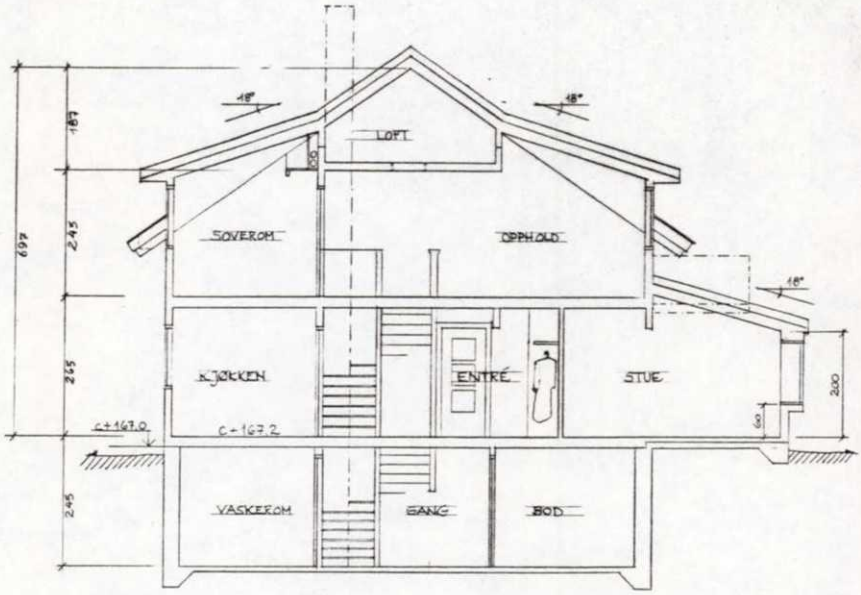
WENCHE og ÖVE NESVIK
TOMT 2 ~ D-15 ~ KLEMETSRUD

NY ENEBOLIG
PLANER

TEGN NR.	MÅL	DATO	SIGN
220-2-02	1:100	16/1-85	KH



PLAN 2. ETG.



SNITT A-A

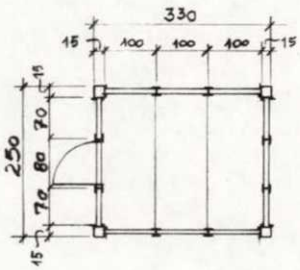
BEREGNET AREAL (BA):				
1. ETG	= 78,2 m²	x 1,0	= 78	m² BA
2. "	= 65,0 "	x 0,7	= 46	" "
KJELLER	= 60,2 "	x 0,2	= 12	" "
			136	m² BA

ARKITEKTKONTORET LAS
WAISTENBROT. 13. OSLO 8. TLF. 350584

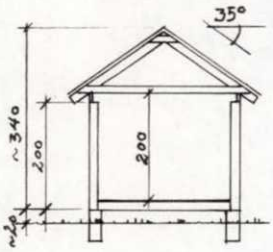
WENCHE og ØVE NESVIK
TONT 2 ~ D-15 ~ KLEMETSRUD

NY ENEBOLIG
PLAN / SNITT

TEGN NR.	M/L	DATO	SIGN.
220-2-03	1: 100	16/1-85	KH



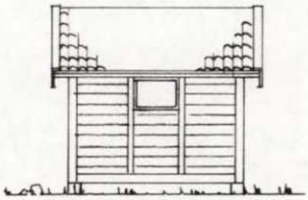
PLAN



SNITT



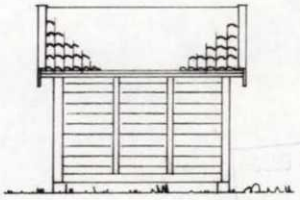
FASADE, INNGANG OG LUKE



FASADE, M/VINDU



FASADE, TETT VEGG



FASADE, TETT VEGG

27-03-1985
7-03-1985

Rev 1/3-85

ARKITEKTKONTORET A/S · MARKSTRANDGT. 13, OSLO 6 · TLF. 35 09 88

SPORTSBOD D-15 ~ KLEMETSRUD			
PLAN, SNITT FASADER			
TEGN NR.	MÅL	DATO	SIGN
220-12-02	1:100	27/2-85	KH

Byggherre

O. Nesvik.

G nr. b nr. Matr. nr.	Arbeidssted
180/116.	Gamle Bygdøvei 93.

Flytting av bad. 8/2708.

Arbeidet er meldt ferdig.

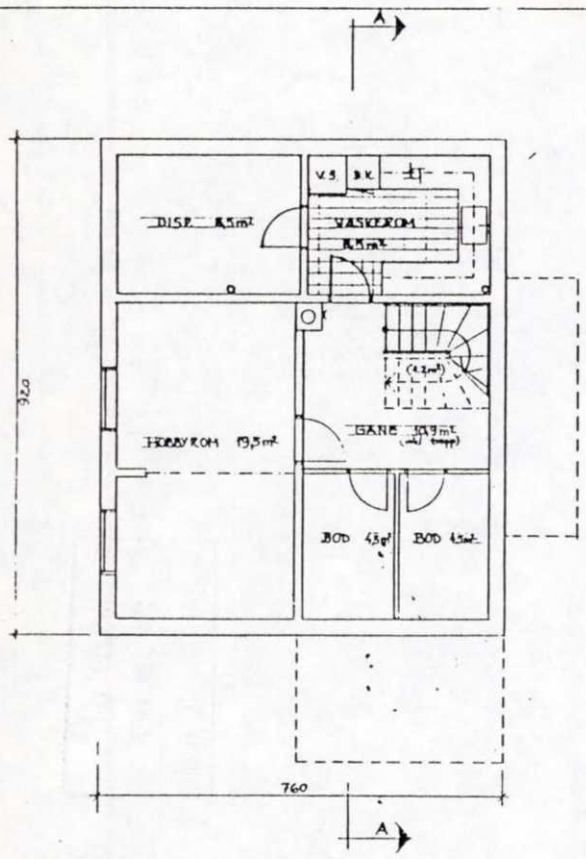
Kan anslutte.

Oslo, den .....

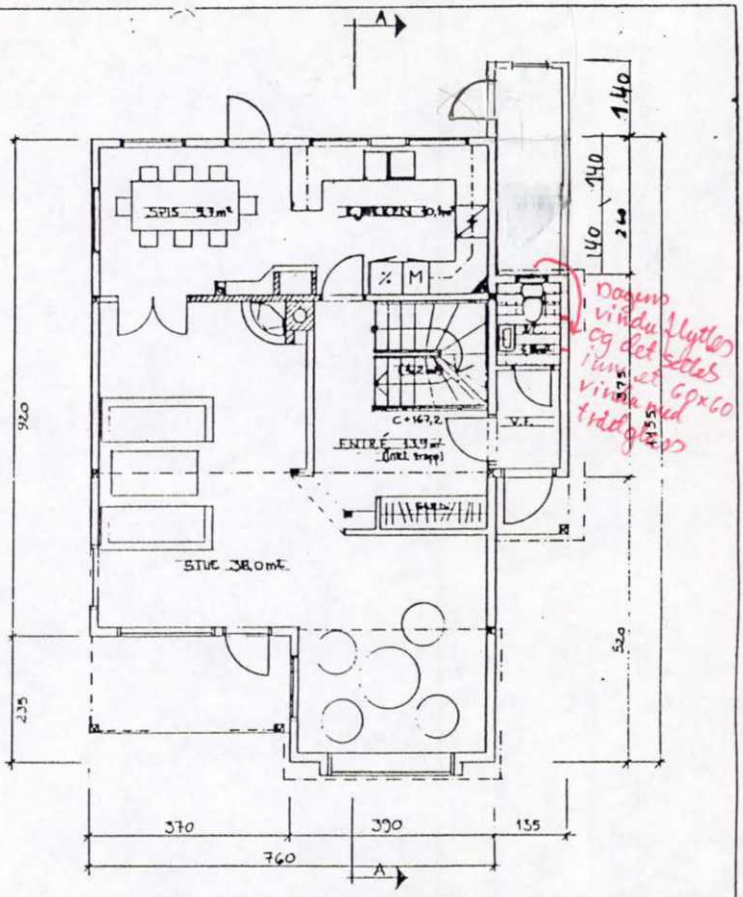
.....

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.



PLAN KJELLER ETG.



Dagens vindu flyttes og det settes inn et 60x60 vindu med tredgless

PLAN 1 ETG.

ARKITEKTKONTORET AS MARIBORGVEIEN 13, OSLO 5, TLF. 36 56 62

WENCHE og OVE NESVIK
TOMT 2 - D-15 - KLEMETSRUD

NY ENEBOLIG
PLANER

TEGN. NR.	MÅL	DATO	SIGN.
220-2-02	1:100	16/4-85	KH

Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533381
Deres ref: 9225137

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 180, BNR. 116.

Vi viser til bestilling av 21.05.2026 for eiendom gnr. 180, bnr. 116.

GNR. 180 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1985.

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

241 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

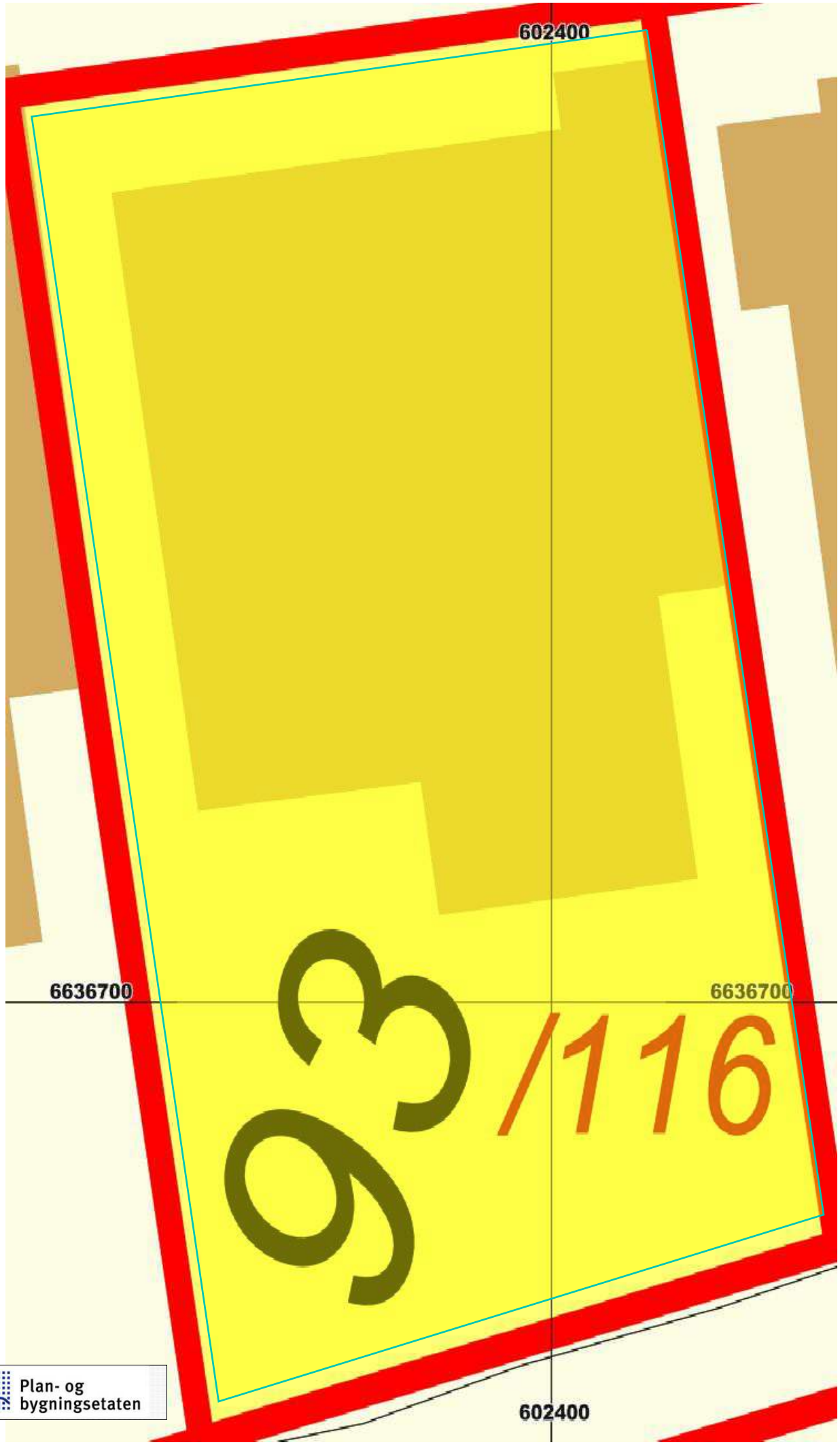
Kristin Tveit
Seksjonsleder

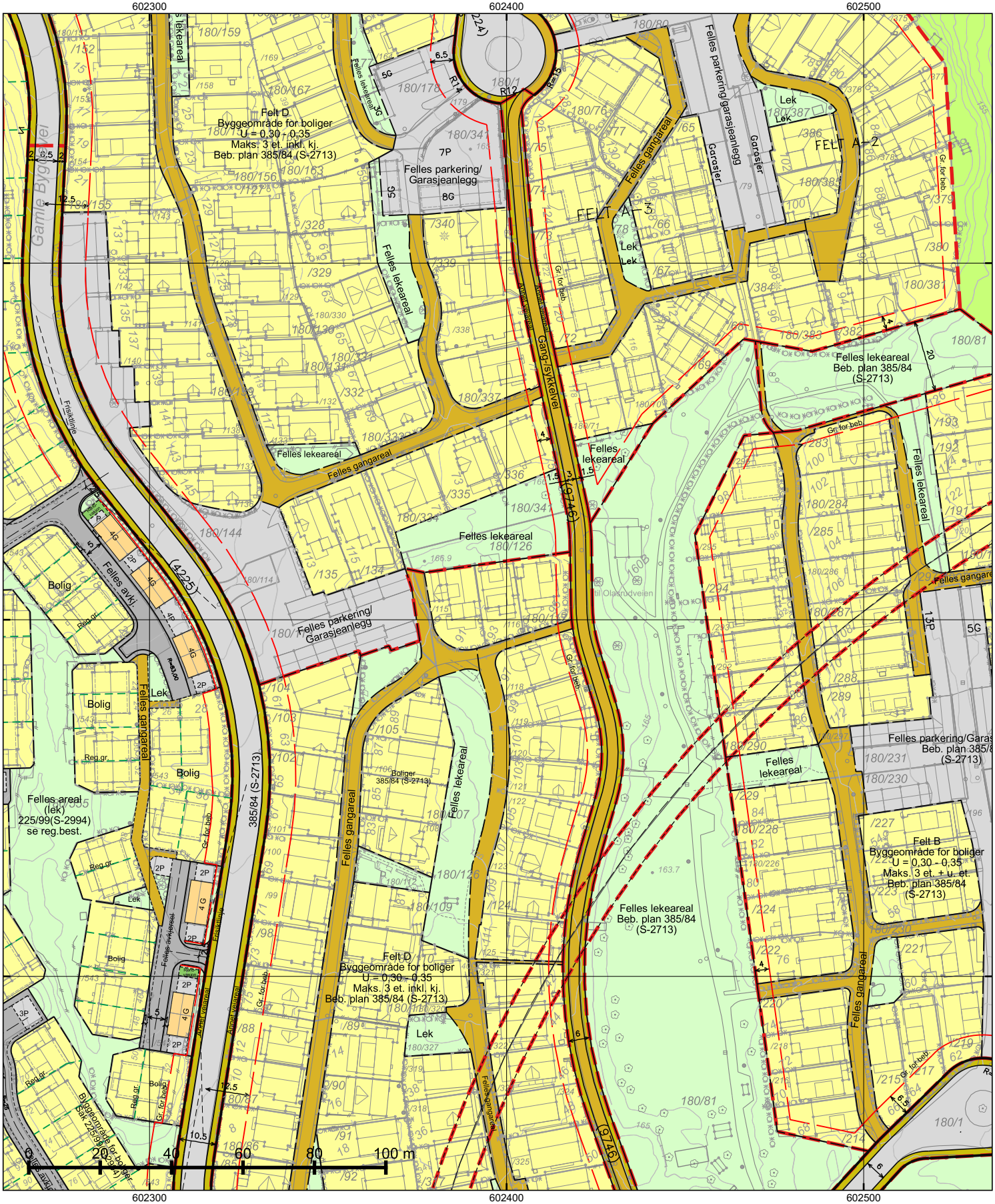
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


602400
6636700
6636700
93/116
602400
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
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, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

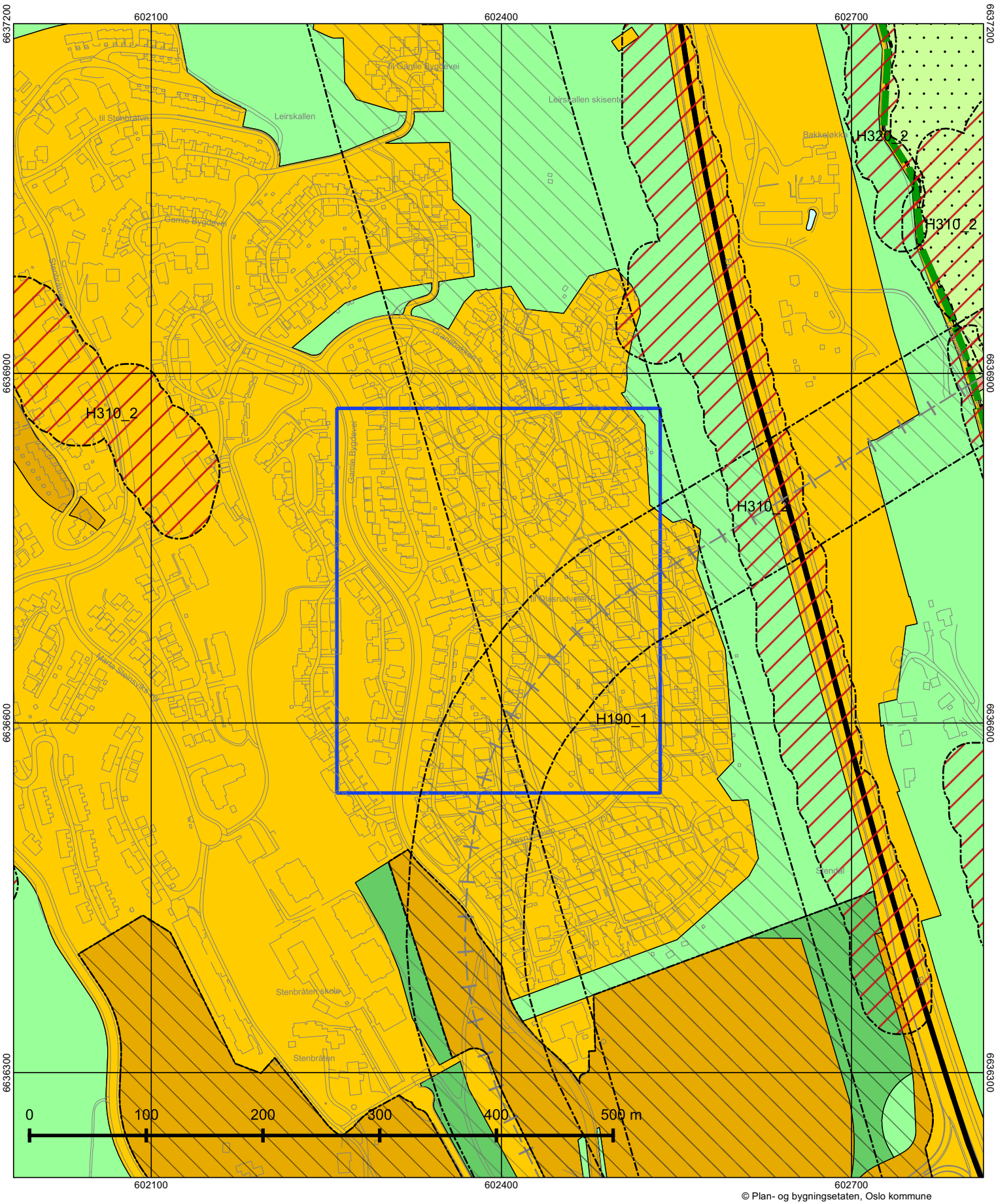
PlottID/Best.nr: 158295/ 86533381
Adresse: Gamle Bygdevei 93
Gnr/Bnr: 180/116
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158295/86533381
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

38584

Gnr. 180 Bnr. 1, Selvbyggerlagene på Klemetsrud Bebyggelsesplanner for feltene A, B, C, D, og E.

38584 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198405464

Vedtaksdato: 29.11.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2713

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGBOKFØRT

6 MAI 85 025558

BYSKRIVEREN I OSLO

OVERENSKOMST

Mellom eierne av:

gnr. 180 bnr. 115

gnr. 180 bnr. 116

gnr. 180 bnr. 117

gnr. 180 bnr. 118

gnr. 180 bnr. 119

gnr. 180 bnr. 120

gnr. 180 bnr. 121

gnr. 180 bnr. 122

gnr. 180 bnr. 123

gnr. 180 bnr. 124

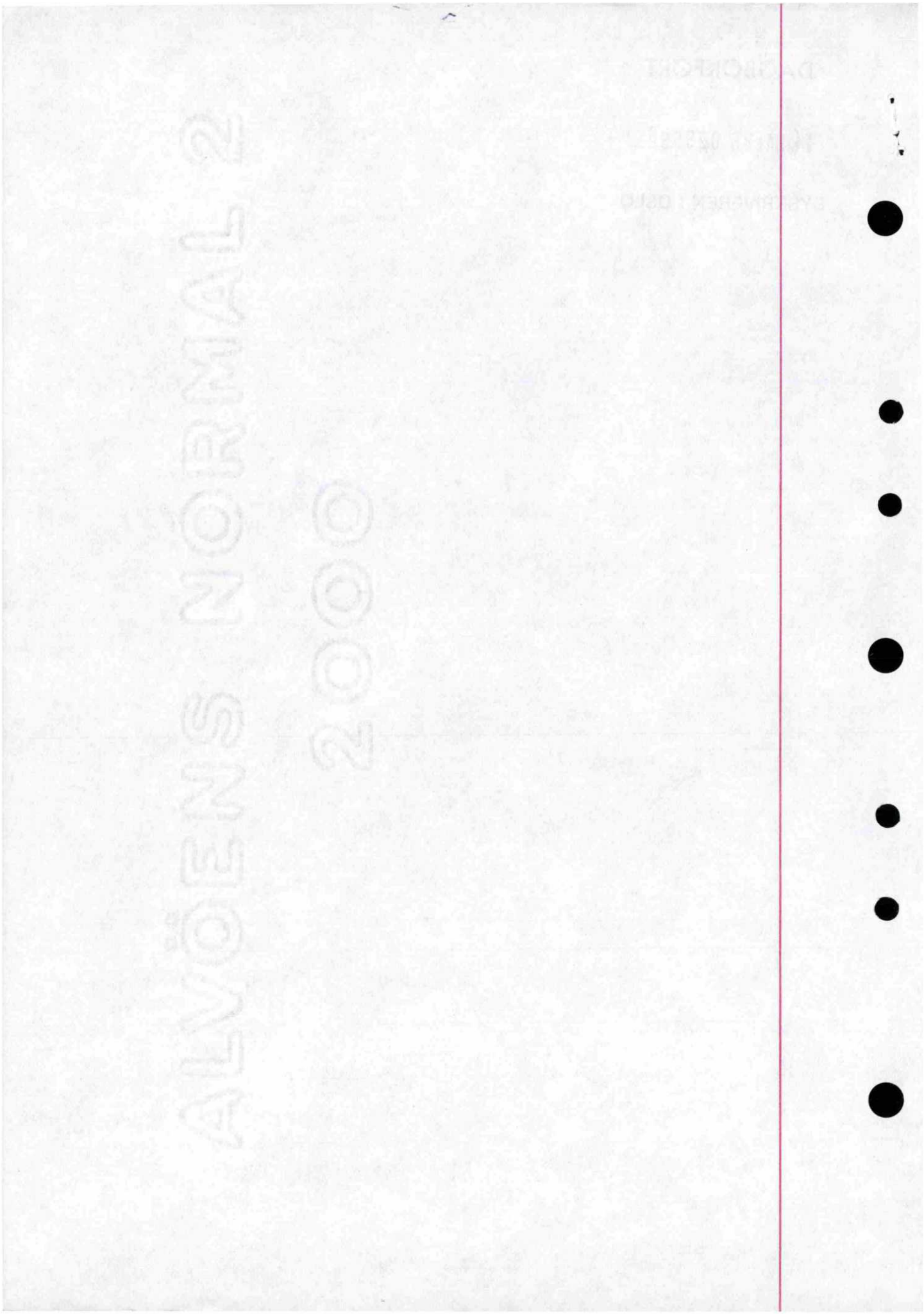
gnr. 180 bnr. 125

er inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reperasjonsarbeider.


ARKIVKOPI
ORIGINALEN

DAGBOKFØRT

16. MAI 85 025558

BYSKRIVEREN I OSLO

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

1/11 pr. bnr.

Eventuelle tvister om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmann oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo, 2. mai 1985
gnr. 180, bnr. 115
gnr, 180 bnr. 116
gnr. 180 bnr. 117
gnr. 180 bnr. 118
gnr. 180 bnr. 119
gnr. 180 bnr. 120
gnr. 180 bnr. 121
gnr. 180 bnr. 122
gnr. 180 bnr. 123
gnr. 180 bnr. 124
gnr. 180 bnr. 125

Oslo kommune, 2. mai 1985

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Asbjørn Schei
eiendomssjef

Nils Botnen

Avskriftens riktighet bekreftes

E

L.:GLOKFØRT

12.JULI85 041389

BYSKRIVEREN I OSLO

S K J Ø T E

Oslo kommune skjøter herved eiendommen gnr. 180 bnr. 116 i Oslo med tilliggende fellesareal

1/11 av gnr. 180 bnr. 126,

1/26 av gnr. 180 bnr. 113,

1/43 av gnr. 180 bnr. 114,

og

1/288 av gnr. 180 bnr. 81,

til WENCHE NESVIK fødselsnummer 120657 [redacted]

for en kjøpesum stor kr. 55.189,-, som er oppgjort på avtalt måte. Eiendommen er ubebygget.

På eiendommen skal hvile følgende heftelser:

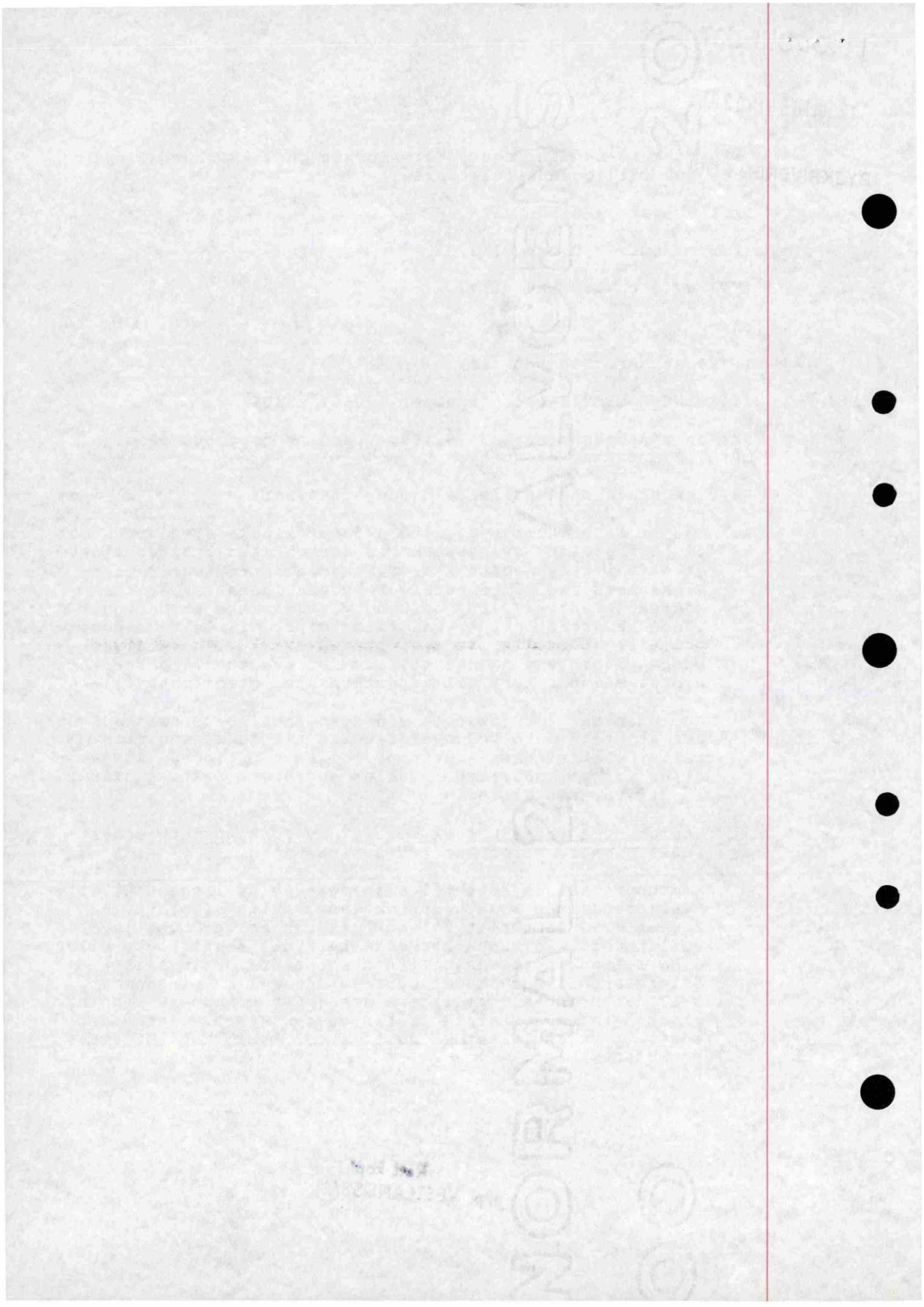
1. Kjøper forplikter seg til å skjøte tilbake eiendommen mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 2 år fra kjøpekontraktens dato. Eiendommen skal være ferdig bebygget innen tre år fra kjøpekontraktens dato, og kan hvis den ikke er bebygget innen nevnte frist, kreves tilbakeført til Oslo kommune mot tilbakebetaling av kjøpesummen eksklusiv overdragelsesomkostningene og med tillegg for eventuelle påkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.

   Kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse de første 5 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

   Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 mndr. etter mottatt underretning.

2. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende i eller over eiendommen ledninger for vann, avløp, fjernvarme, kummer m.v. samt rett til adkomst for anlegg og tilsyn/-vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp eller å ha stående nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning, eller betales erstatning etter overenskomst eller ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg .

Rett kopi
p.p. VESTLANDSBANKEN



side 2

Eieren plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelse samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelt nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørmålet ved etterfølgende skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Før kjøperen går igang med bygge- og anleggsarbeid på eiendommen, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen. Dersom kjøperens arbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

3. Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet.

   Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppfyllinger over hovedledningene uten at spesiell tillatelse er innhentet fra vann- og kloakkvesenet og Oslo Lysverker.

4. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

5. Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet.

6. Kjøperen og senere eiere plikter å holde eiendommen i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre for kjøperens regning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

7. Oslo kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Oslo, 20. juni 1985

Asbjørn Schei
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSSJEFEN

/Nils Botnen

Oslo

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/116 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gamle Bygdevei 93 1284 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 27 092,52
Fakturamottaker:	Nesvik Wenche Marianne G. Gamle Bygdevei 93 1284 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 600,00
Eiernavn:	Nesvik Wenche Marianne G.	Totalt	NOK 28 692,52

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**7 168,47**	**0,00**	26040000051327010	12040908	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**7 168,47**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 600,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 800,40
Vann- og avløpsgebyr	20 055,12
Totale avgifter	**28 692,52**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
26.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 180 Bnr 116 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gamle Bygdevei 93, 1284 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 086 149
Som sekundærbolig:	kr 8 344 597

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gamle Bygdevei 93

Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 183 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 k... 118 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olasrudveien Linje 73X	4 min 0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 3.2 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km

BARNEHAGER

Jettegryta barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Solbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Steinbråten naturbarnehage (0-5 år... 99 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	9 min
Coop Extra Mortensrud	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

Mortensrud Torg	9 min
Boots apotek Mortensrud Torg	9 min
Mortensrud Vinmonopol	11 min

SPORT

Gamle bygdevei balløkke	1 min
Klemetsrudhallen	11 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min
Sport og Mosjon	11 min

«Mangfold, føles som bygda men er i byen. Bra skole og masse barn som mine barn kan leke med»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

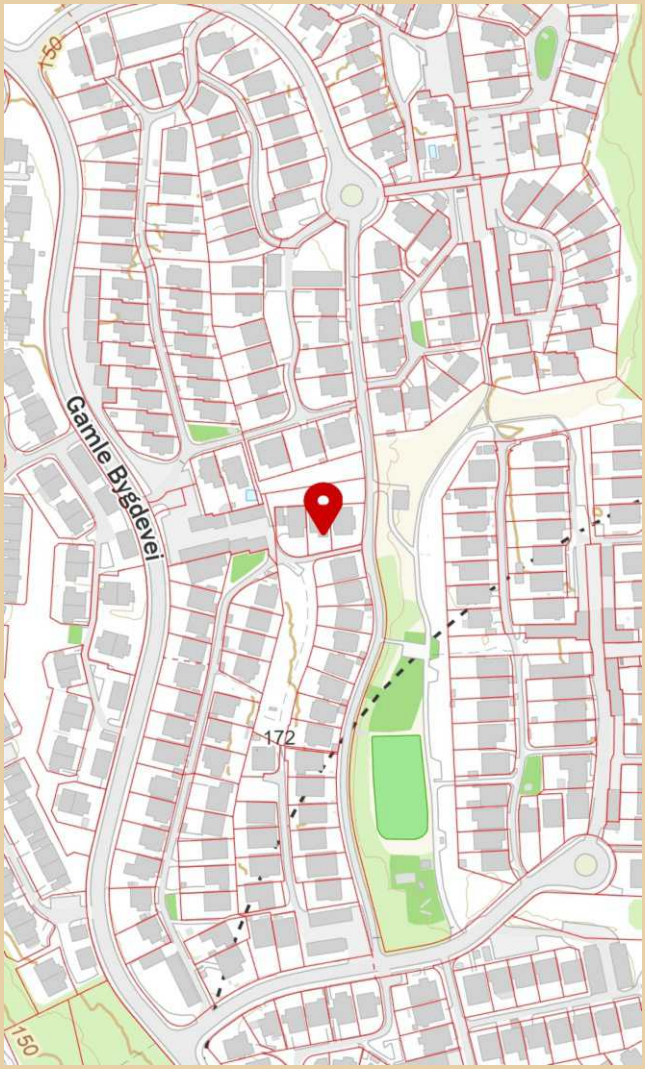
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Bygdevei 93, 1284 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 116, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260211

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Magnus Dahl

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 996 47 930

E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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