PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# HAAKON TVETERS VEI 18

# Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Byggetegninger

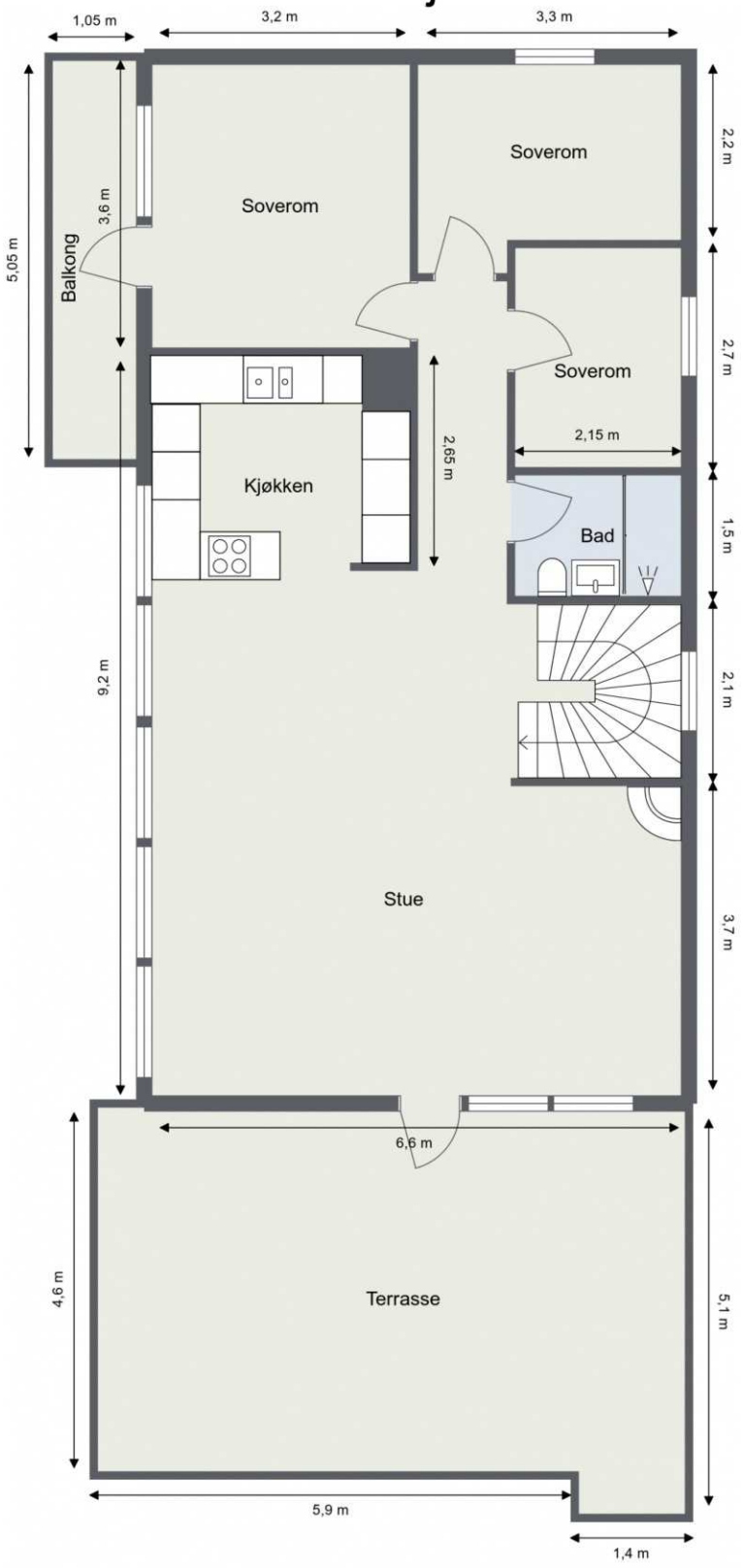
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Haakon Tveters vei 18

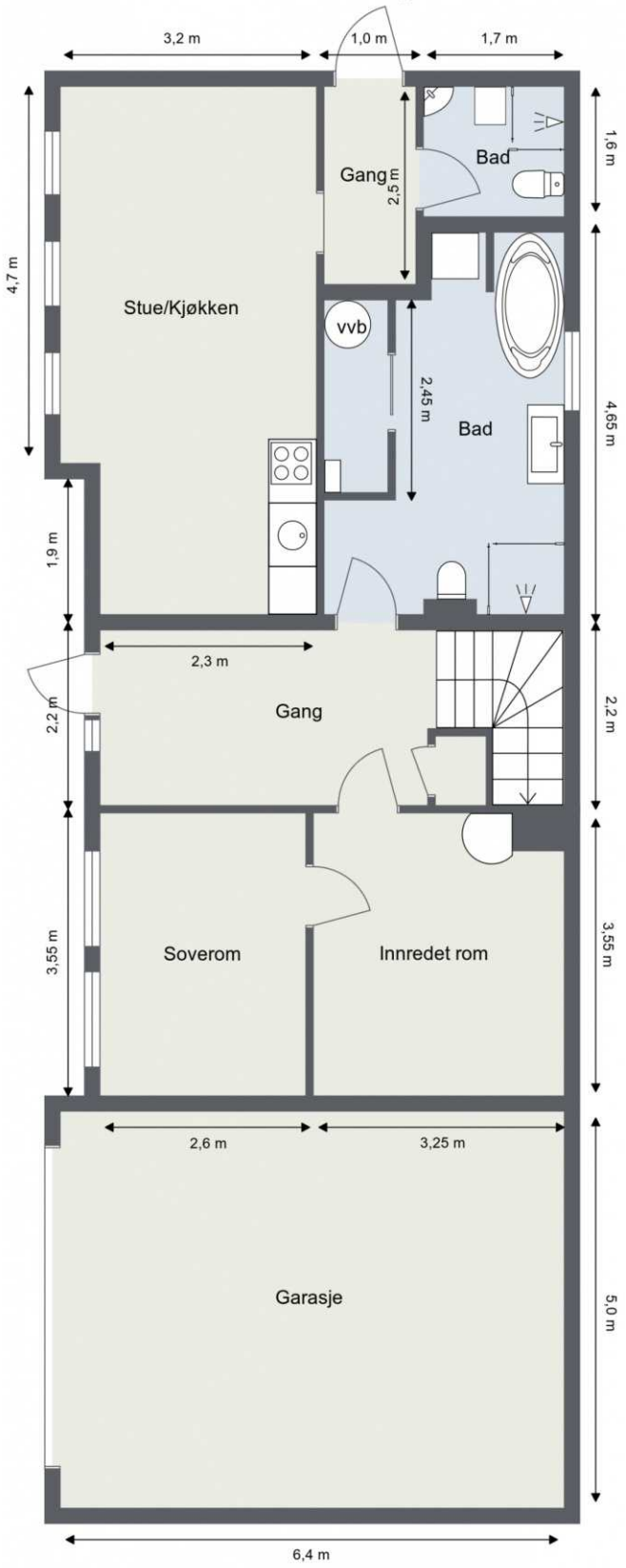
## 1. Etasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

# Haakon Tveters vei 18

## Underetasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

# ENEBOLIG

Haakon Tveters vei 18, 0682 Oslo



| ANTALL TG | BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND: |
|---|---|
| 0 TG 0 | INGEN AVVIK |
| 9 TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 8 TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 5 TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 4 TG iu | IKKE UNDERSØKT |

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*
*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:144, Bnr: 950 |
| **Hjemmelshaver:** | Thomas Johansen og Lisa Johansen. |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 1071,5 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Henviser til prospektet. |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Henviser til prospektet. |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | Henviser til egenerklæringsskjema. |
| **Ligningsverdi:** | Ikke oppgitt. |
| **Byggeår:** | 1970 |

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

| | | |
|---|---|---|
| **Befaringsdato:** | | 04.05.2026 |
| **Forutsetninger:** | | Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke<br>forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).<br>Boligen var møblert på befaringsdatoen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre<br>adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.<br>Vanskelig fremkommelighet for vurdering av bygningsdeler i underetasjen og på loftet.<br>Boligen er bygget i 1972.<br>Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon,<br>radon, tetthet, ventilasjon mm.<br>Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 54 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold. |
| **Oppdragsgiver:** | | Thomas Johansen og Lisa Johansen. |
| **Tilstede under befaringen:** | | |
| **Fuktmåler benyttet:** | | Protimeter mms2. |

**OM TOMTEN:**

Eiet tomt på 1.071,5 m².
Delvis skrående med fjell og opparbeidet plen, samt beplatning.
Steinbelagt og gruslagt gårdsplass.
Gåavstand til kollektiv transport.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan med godkjent hybeldel og integrert garasje, bygget etter forskrifter i byggeår.
Støpt armert betongsåle på fjell.
Grunnmurer av pusset lettklinkerstein.
Yttervegger av bærende bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående panel.
Isolert etasjeskille av trebjelkelag.
Saltakkonstruksjon med kaldt kryploft og tekket med betong takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på overflater iht alder.
Det må påbergnes oppgradering av utvendige bygningsdeler og bad i hybeldelen.
Eldre drenering og setningsskader i garasjedekke og markante sprekker i grunnmuren.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming: varmekabler i gulvene ved våtrom og i gangen i underetasjen.
Peis i stue 1 etasje og i bod ved underetasjen, samt elektriske panelovner.

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.26 - 2.34 m.
2 etasje: 2.37 -2.38 m.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Byggemeldinger og originale tegninger.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

1 etasje:
Vegger: fliser på badet og en vegg i stue med panel.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights på bad og i stue/kjøkken.
Gulv: fliser på badet.
1 - stavs parkett i stue/kjøkken.
Øvrige overflater av laminatgulv.
Underetasjen:
Hoveddelen:
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av malte og panelte vegger.
Tak: malt panel i bod og soverom.
Slette, malte platehimlinger på bad og i gangen. Innfelt downlights på badet.
Gulv: Malt og oljet tregulv i bod og soverom.
Fliser på badet og i gangen.
Hybeldelen:
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av malt panel og betong.
Tak: slett, malt platehimling i stue/kjøkken, malt panel i entreen og hvite takplater på badet.
Gulv: fliser på badet. Laminatfliser i entreen og laminatgulv i stue/kjøkken.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det er utført kontroll av pipe i 2016.
Trapp av malt tre med tette stusstrinn.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2015- etablert nytt bad i underetasjen og oppgradert badet i 1 etasje. Nytt kjøkken.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1 etasje | 85 | | | 39 |
| Underetasje | 76 | | | |
| Garasje | | 32 | | |
| SUM BYGNING | 161 | 32 | | 39 |
| SUM BRA | 193 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 32 | | |
| SUM BYGNING | | 32 | | |
| SUM BRA | 32 | | | |

**BRA-i:**

1 etasje: stue med åpent kjøkken, bad og 3 stk soverom.
Underetasje: gang, bod, bad, teknisk rom og soverom.
Hybeldel: entre, bad og stue med åpent kjøkken.

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje med leddport, integrert i boligen.
Støpt betongdekke og grunnmurer av betong.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Gunnar Aardal**

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

30/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

# EIERSKIFTERAPPORT™

## 1. Grunn og fundamenter

**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet



Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.



Grunnmur av pusset lettklinkerstein direkte på fjell og antatt komprimerte masser.
Støpt antatt armert betongsåle.
Drenering etter forskrifter ved byggeår med nedlagte drensrør av typen sementrør.

**Merknader:**

Det må påberegnes oppgradering av dreneringen og grunnmur, samt fundament ved garasjen.
Dreneringen er fra byggeår. Antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Eldre drenering vil ofte ha redusert funksjonsevne, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser for både bygningen og inneklimaet.
Når drensrørene tettes eller massene rundt grunnmuren mister sin drenerende evne, vil vann kunne samle seg og trenge inn i konstruksjonen.
Det er lagt platon grunnmursplater på grunnmuren. Ikke synlig ved deler av boligen.
Markante skader i grunnmur og dekke/gulv i garasjen.
Det antas at det skyldes setningsskader.
Setningsskader oppstår når grunnen under en bygning synker eller beveger seg ujevnt, noe som fører til at fundamentet og konstruksjonen forskyves.
Dette skyldes som regel mangelfulle grunnarbeider, sviktende drenering eller at bygget ikke er fundamentert tilstrekkelig i forhold til massene i bakken.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

**Merknader:**

Dreneringsforhold bør kontrolleres ytterligere og påberegnet utbedret/oppgradert.
Antatt levetid på drenering er 60 år ved godt vedlikehold.

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

---

Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår.
Ytterveggene er kledd utvendig med stående og liggende panel av tre.

---

**Merknader:**

Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er alle antatt originale fra byggeåret(med untak av arkene) og vil ikke møte dagens
krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Det er registrert sprekker og skader på kledningen.
Utvendig omramming ligger tett på vannbrettene. Dette hindrer vann i og renne bort.
Anbefales kuttet med 5 mm.




## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Horisontalhengslede, Vertikalhengslede og fast vinduer, samt balkongdør av tre med 2- lag isolerglass.
Datostemplet 1970/71.
Balkongdør i stue er datostemplet 2006.
Vertikalhengslede vinduer i underetasjen er datostemplet 1982.
Yale sikkerhetslåser.
Ytterdører av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt.

---

**Merknader:**

Vinduer og dører(med unntak av balkongdøren) i boligen må påberegnes utskiftet pga høy alder og svak funksjonsevne
Omramming ligger tett på vannbrett/beslag, punkterte glass, manglende terskelbeslag.
Ikke åpningsbare(kjøkken og soverom) under befaringen.
Vindu med uisolerte glass fra antatt byggeår på badet i underetasjen.

## 4. Tak

**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

---

Saltak konstruksjon av tre tekket med betong takstein.

---

**Merknader:**

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
Det anbefales på generelt grunnlag, kontroll rundt gjennomføringer da dette er en kritisk sone vedrørende fukt problematikk.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.



Undertak av rupanel(besiktiget fra loftet). Taket er tekket med takstein av betong.
Nedløp og takrenner av plast.

**Merknader:**

Det bør påberegnes oppgradering av renner, nedløp og luftehatter.
Nyere pipehatt(beslag) og luftehatt fra antatt byggeår.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen. Det er kun kontrollert via stige ved laveste høyde.
Det er registrert mose på taksteinen.
Mose på takstein bør fjernes for å unngå fuktproblemer, mosegrodd tak og risiko for frostsprengning.

## 5. Loft

**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.



Kryploft med inspeksjon mulighet via luke ved soverom i 1 etasje.

**Merknader:**

Hele loftet er ikke kontrollert, da det ikke er forsvarlig adkomst ved deler av loftet.
Det er registrert ventil i gavlveggene.
Det er stikkmålt etter fukt ved gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen.
Det er ingen garanti for tetthet ved gjennomføringer, da det ikke er kontrollert utvendig pga manglende hms tiltak.
Pipe og luftegjennomføringer er en kristisk sone og anbefales jevnlig kontrollert innvendig/utvendig.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt terrasse på 34 m²:
Terrassen ligger over garasjen.
Skiferstein på gulvet.
Rekkverk av tre.
Veggmonterte lys og enkel stikkontakt på veggen.

Vestvendt balkong på 5 m²:
Utkraget trekonstruksjon.
Terrassebord direkte på bjelker og rekkverk av tre.

---

**Merknader:**

Rekkverkshøyder er målt til 72 og 90 cm.
Iht TEK 17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.
Det er markante skader i grunnmuren ved garasjen som ligger under terrassen.
Anbefales nærmere undersøkt. Ref. punkt 1.1

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad i 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger med hyllenisje i dusjsonen.
Vegghengt servant med sensor batteri/armatur.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter med dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og integrerte lys.
Dusjsonen er adskilt med en skyvbar glassdør og fastmontert glassvegg.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Elektrisk sensorvifte med avtrekk over taket.

---

**Merknader:**

Badet er oppgradert i 2015 og det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.



Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen på over 10 mm iht forskrifter og normer.

**Merknader:**

Svakt fall på hovedgulvet.
Iht forskrifter og krav skal det være minimum 1:100 fall på hele gulvet.
Det vurderes ikke behov til utbedring, da det er nedsenket gulv i dusjsonen med tilfredsstillende fall.

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Hovedsluk av plast med vannlås og synlig banemembran bak klemringen.
Hjørnesluk/hjelpesluk av plast og aluminium i dusjsonen.

**Merknader:**

Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da våtsonen er mot yttervegg.
I tillegg er det fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

## 7.2 Bad i underetasjen

**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med sensor batteri/armatur.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og integrerte lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Veggnisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Elektrisk sensorvifte og veggventil med avtrekk ut av ytterveggen.
Inngang fra badet til teknisk rom med varmtvannsberedere, stoppekraner og sikringsskap.

**Merknader:**

Badet er etablert i 2015 og det er fremlagt dokumentasjon.

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser.
Nedsenket gulv på over 10 mm.
Innmuret og flislagt badekar. Inspeksjonsmulighet via ventilrist.
Håndspyler og 1 - greps blandebatteri.

**Merknader:**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser.
Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.
Sprekk/overflateriss ved flis på hjørnet ved badekaret. Se bilde. Tg2



**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Hovedsluk med vannlås og synlig banemembran under klemringen, samt terskellisten.
Hjelpesluk/hjørnesluk av plast og aluminium i dusjsonen.

**Merknader:**

Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da våtsonen er mot yttervegg.
I tillegg er det fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

## 7.3 Bad i hybel

**TG 3** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.



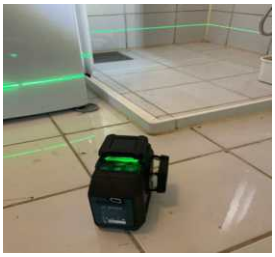
Vegghengt hjørneservant med 1 - greps blandebatteri.
Overskap med to speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med kabinett med to skyvbare dører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:**

Bad fra byggeår som må påberegnes oppgradert/rehabilitert for å tilfredsstille dagens forskrifter, normer og krav.
Overflateriss, sprekker i fuger og hull etter tidligere oppheng.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.

### TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 250 mm fliser.

**Merknader:**

Riss og sprekker i fliser.
Ikke tilstrekkelig tettet under terskellisten.
Det er målt 3 mm fall fra terskelen til sluk på en ca 1700 mm lengde.
Det er målt 4 mm fall i dusjsonen.
Iht dagens forskrifter og krav skal det være fall på minimum 1:50 til sluk på 80 cm område ut fra sluket og et fall på 1.100 på hele gulvet.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-40 år, avhengig av vedlikehold.

### TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



2 stk støpejernsluk fra byggeår.
Ukjent membranløsning.

**Merknader:**

Slukene ligger inntil veggen.
Iht forskrifter og normer skal sluk av denne typen ligge minimum 30 cm fra senter sluk til vegg.
Ukjent membranløsning.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull da våtsonen er mot yttervegg.
Det er fuktkontrollert ved overflater i og rundt badet. Dette uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2015 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater med bekyttelseslister i frontene.
Integrerte hvitevarer.
Stålvask med avtagbar armatur.
Mekanisk ventilator med avtrekk over taket.

---

**Merknader:**

Innredningen er fra 2015.
Noe avrevet folie og hakk på benkeplaten.
Utover dette fremstår innredningen med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

### 8.2 Kjøkken i hybel

TG 1 8.2 Kjøkken i hybel

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Hybelkjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og glassfelt.
Laminert benkeplate og stålvask med 1- greps blandebatteri.
Mekanisk ventilator med avtrekk antatt over taket.

---

**Merknader:**

Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen/ovn.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 delvis underetasjen

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

---

Veggventiler er registrert i alle rom.
Påforede vegger under terrenget i deler av etasjen.

---

**Merknader:**



Det er registrert sprekker i veggen i teknisk rom. Ukjent årsak.
Enkelte av veggene i underetasjen er påforet med ekspandert polystyren(isopor).
Påforede vegger er en risikokonstruksjon.
Isolasjon bør hovedsakelig plasseres på utsiden av muren.
Innvendig isolering med isopor kan flytte duggpunktet og skape skjult fukt.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 35 mm.
Det er registrert bom under fliser ved gang i underetasjen.

---

**Merknader:**

Det er registrert setningskader i garasjedekke.
Det kan ikke utelukkes at det gjelder støpt dekke til boligen i tillegg.
Dette kan ikke kontrolleres, da alle gulvene er belagte.
Det er registrert bom under fliser ved gang i underetasjen.
Bom er hulrom mellom flisen og underlaget, forårsaket av manglende limdekning eller ujevnt underlag.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

Friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og åpningsbare vinduer.

**Merknader:**



Det er boret hull og fuktkontrollert i påforede vegg.
Det er funnet forhøyede verdier.
Dette antas å skyldes svak drenering utvendig.

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Synlige vannledninger av rør i rørsystem og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom ved bad i 1 etasje.

**Merknader:**

Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderte bad i boligen.
Ingen øvrig dokumentasjon. Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger. Det er ikke registrert inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner i boligen.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne ved bad i 1 etasje.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 - 100 år.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007 og 2014.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.








2 stk varmtvannsberedere i boligen på 116 og 198 liter.
Berederene er plassert i teknisk rom med sluk ved badet i 1 etasje.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG iu** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent år.

Oppvarming av boligen med peis, varmekabler i gulv og elektriske panelovner.
Ikke funksjonstestet.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig og mekanisk ventilasjon i boligen iht forskriften ved byggeår.
Friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Tilluftsspalte under dørbladet i alle våtrom.

**Merknader:**

Tilfredsstillende friskluftstilførsel i underetasjen.
Det er kun registrert en veggventil og lufteventiler i vinduer i 1 etasje.
Det anbefales etablert flere veggventiler i 1 etasje for å bedre frisklufttilførselen.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

# EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom ved badet i underetasjen.
Hovedsikring på 63 ampere og 13 stk kurser.
Jordfeilbryter for begge anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer for hybelen er plassert i skap på kjøkkenet.
Hovedsikring på 25 ampere og 3 stk kurser.

---

**Merknader:**

Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i regi av eiere. Gjelder bla vedrørende oppgradering av våtrom i boligen.
Sikringsskap med skrusikringer må påberegnes oppgradert.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.





# EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Trapp i boligen mangler rekkverk på sider iht dagens forskrifter og krav.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Drenering, grunnmurer og generelt utvendige bygningsdeler.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt hele boligen og drenering med høy alder. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning.<br>Sprekker og skader på kledningen. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | For lave rekkverkshøyder iht dagens forskrifter og krav.<br>Svekkelser i forankring og understøtting ved markante sprekker i grunnmur under terrassen. |
| 9.1.1 | delvis underetasjen Veggenes og himlingens overflater |
| | Det er registrert sprekker i veggen ved teknisk rom.<br>Påforede vegger er en risikokonstrusjon og bør overvåkes. |
| 9.1.2 | delvis underetasjen Gulvets overflate |
| | Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.<br>Det er registrert bom under fliser ved gang i underetasjen.<br>Bom er hulrom mellom flisen og underlaget, forårsaket av manglende limdekning eller ujevnt underlag. |
| 9.1.3 | delvis underetasjen Fuktmåling og ventilasjon |
| | Forhøyede fuktverdier ved påforet vegg. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Manglende spalte og innspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne.<br>Ikke tilstrekkelig dokumentasjon.<br>Vannrør av kobber i boligen har passert over halvparten av antatt levetid. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel/tilluft i 1 etasje iht dagens forskrifter og krav. |

# EIERSKIFTERAPPORT™

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Markante skader i grunnmur og dekke ved garasjen.<br>Antatt setningsskader.<br>Setningsskader oppstår når grunnen under en bygning synker eller beveger seg ujevnt,<br>noe som fører til at fundamentet og konstruksjonen forskyves.<br>Dette skyldes som regel mangelfulle grunnarbeider,<br>sviktende drenering eller at bygget ikke er fundamentert<br>tilstrekkelig i forhold til massene i bakken. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Vinduer og dører(med unntak av balkongdøren) i boligen må påberegnes utskiftet pga høy alder,<br>punkterte glass og svak funksjonsevne. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.1 | Bad i hybel Overflate vegger og himling |
| | Manglende tettesjikt (membran) iht dagens forskrifter, normer og krav.<br>Fliser har passert antatt levetid og har svekket funksjon. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.2 | Bad i hybel Overflate gulv |
| | Flisene har passert antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.<br>Ikke tilstrekkelig fall iht dagens forskrifter og krav. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.3 | Bad i hybel Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Membranen er ukjent og har usikker fremtidig funksjon.<br>Manglende dokumentasjon.<br>Støpejernslukene har passert antatt levetid og tilfredsstiller ikke dagens krav til mansjetter og klemring. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Première | Oppdragsnr. | 183260115 |
| Addresse | Haakon Tveters vei 18 | | |
| Postnr. | 0682 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Thomas Johansen | | |
| Selgers navn | Lisa Johansen | | |

### 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?**

2006

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

20 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Sparebank 1

**Polise/avtalenr.:**

18927685

### Våtrom

Initialer selger:
T J
L J

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:**

Pusset opp baderom i 2015

**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:**

Boligmappa

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Renovering i 2 etg og nytt bad i 1 etg av rørlegger firma bademiljø

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt 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:**

Lagt varmekabler i golv av bademiljø i forbindelse med renovering og oppføring av nytt bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Boligmappa

## 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:**

I forbindelse med renovering av bad

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Boligmappa

**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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Setningsskade i garasje tilleggsbygg etter at huset var bygd.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Se setningsskade nevnt tidligere

**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

## 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?**

Lagde nytt bad av bademiljø

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

**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?:**

Eltel for Hafslund

**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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Hybel

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Når huset ble bygd

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Setningsskade

**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)

Initialer selger:
T J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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.

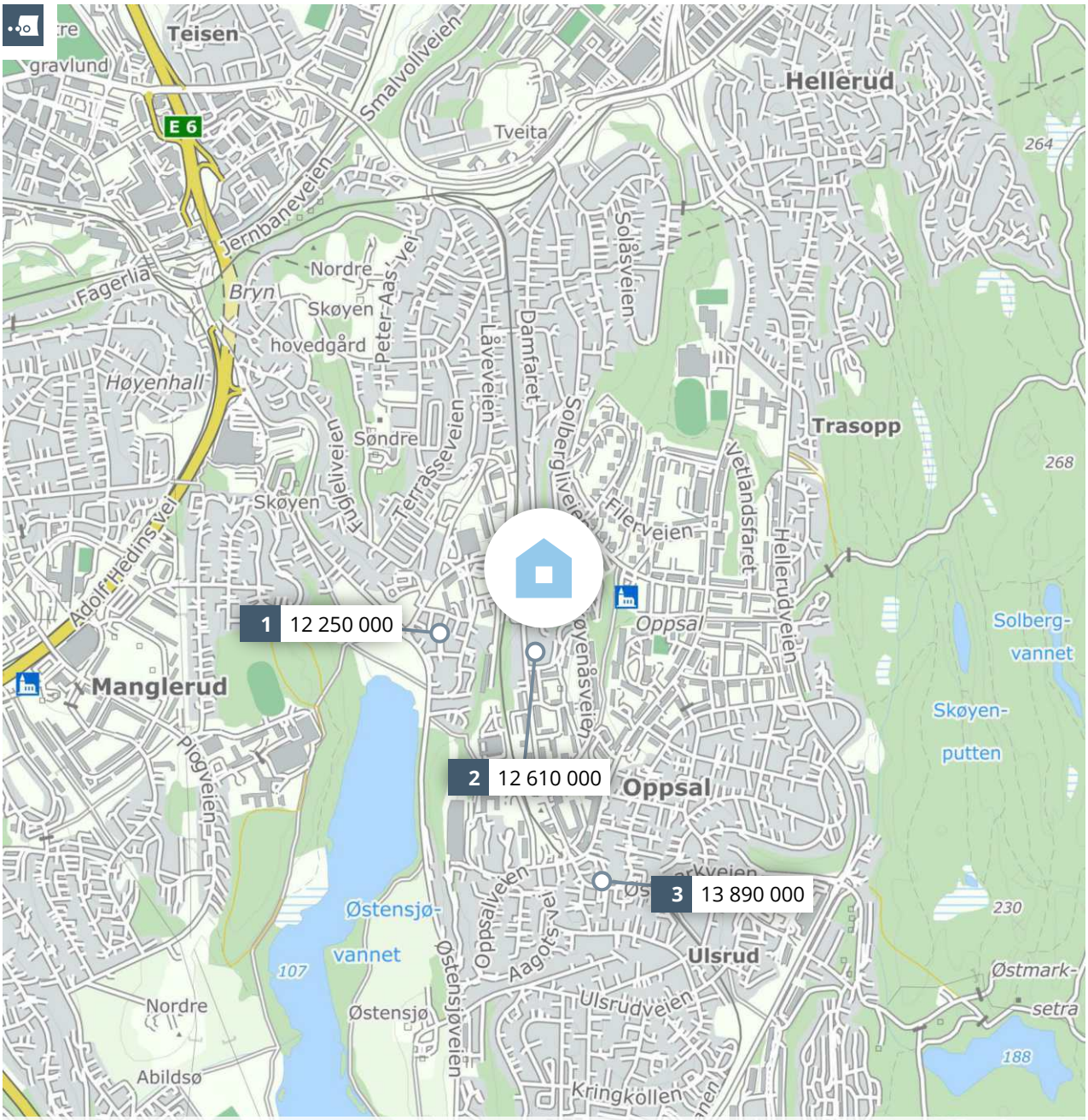
Dato 27.05.2026

Signert av *Thomas Johansen*

Signert av *Lisa Johansen*

Initialer selger:
T J
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# HAAKON TVETERS VEI 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS 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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Haakon Tveters vei 18, 0682 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 144 BNR 950 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

# 11 500 000

| - | 11 500 000 | 71 429 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 161 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 072 m² | |
| Byggeår | | | | | 1970 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Skappels vei 3 B<br>205 m² 1988 517 m² 4 sov | 03.06.2024 | 11 800 000 | **12 250 000** | 0 | 12 250 000 | **59 756** |
| 2 Haakon Tveters vei 34<br>308 m² 1969 1 098 m² 4 sov | 02.09.2025 | 12 900 000 | **12 610 000** | 0 | 12 610 000 | **40 942** |
| 3 Østmarkveien 6 A<br>220 m² 1991 735 m² 3 sov | 12.05.2026 | 13 480 000 | **13 890 000** | 0 | 13 890 000 | **63 136** |

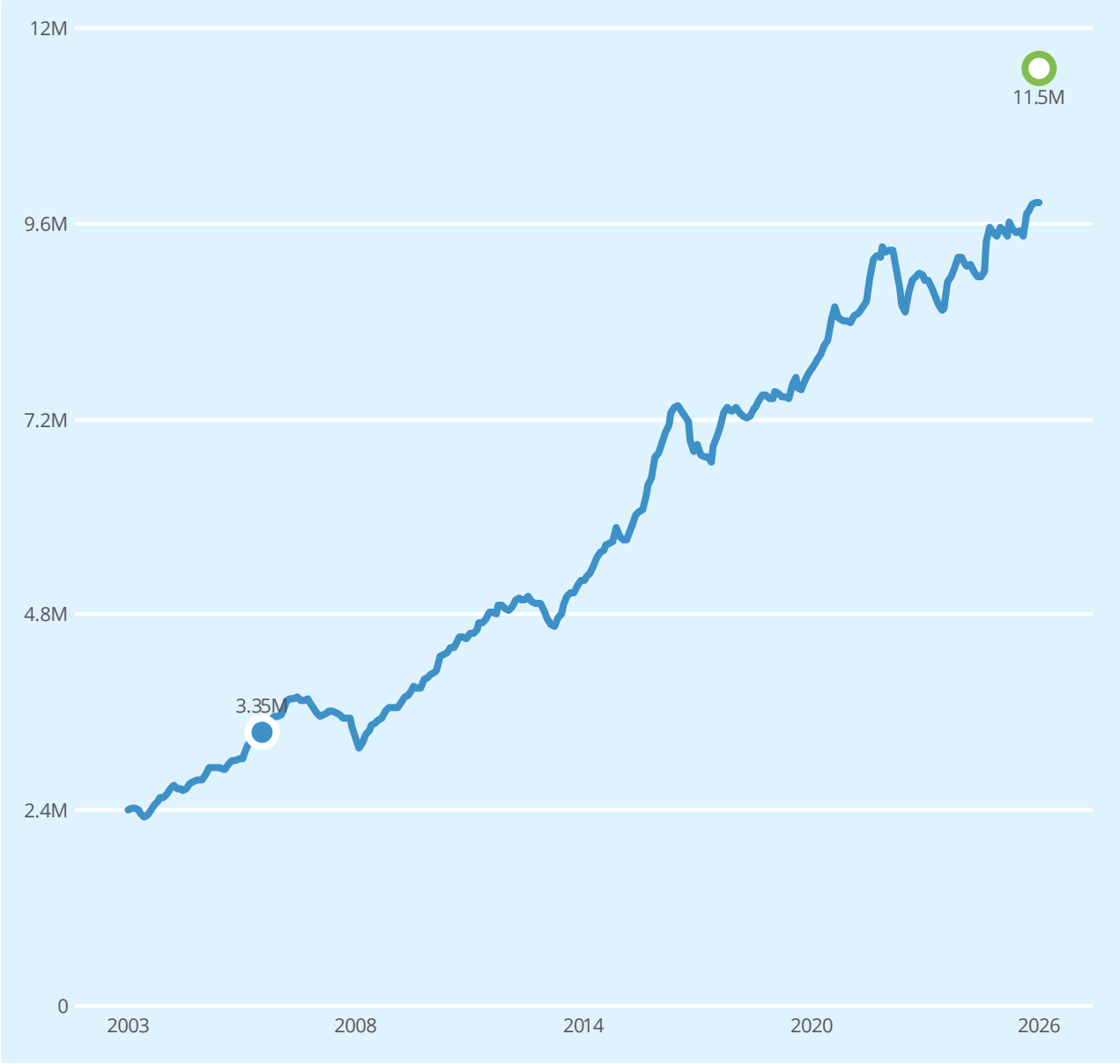
Familievennlig og innholdsrik enebolig med hybelleilighet, garasje og skjermet beliggenhet. 1 min. gange til T-bane.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.05.2006 | 21.06.2006 | 31.07.2006 | 3 450 000 | 3 350 000 | - | 3 350 000 | 4 |

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

# Eneboliger til salgs i 682 OSLO nå

1
eneboliger til salgs

15.8M
15.4M
15.0M
**14 500 000** Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**11**
dager

# Eneboliger solgt i 682 OSLO siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

**13 527 000** Salgspris i snitt
**13 509 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**68**
dager

for 0.8% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**71 429** Haakon Tveters vei 18
Totalpris 11 500 000

**63 772** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**63 522** Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Haakon Tveters vei 18, 0682 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**04.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-290690** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80668708** |
| Gårdsnummer<br>**144** | Bruksnummer<br>**950** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1972** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**181,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**156,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

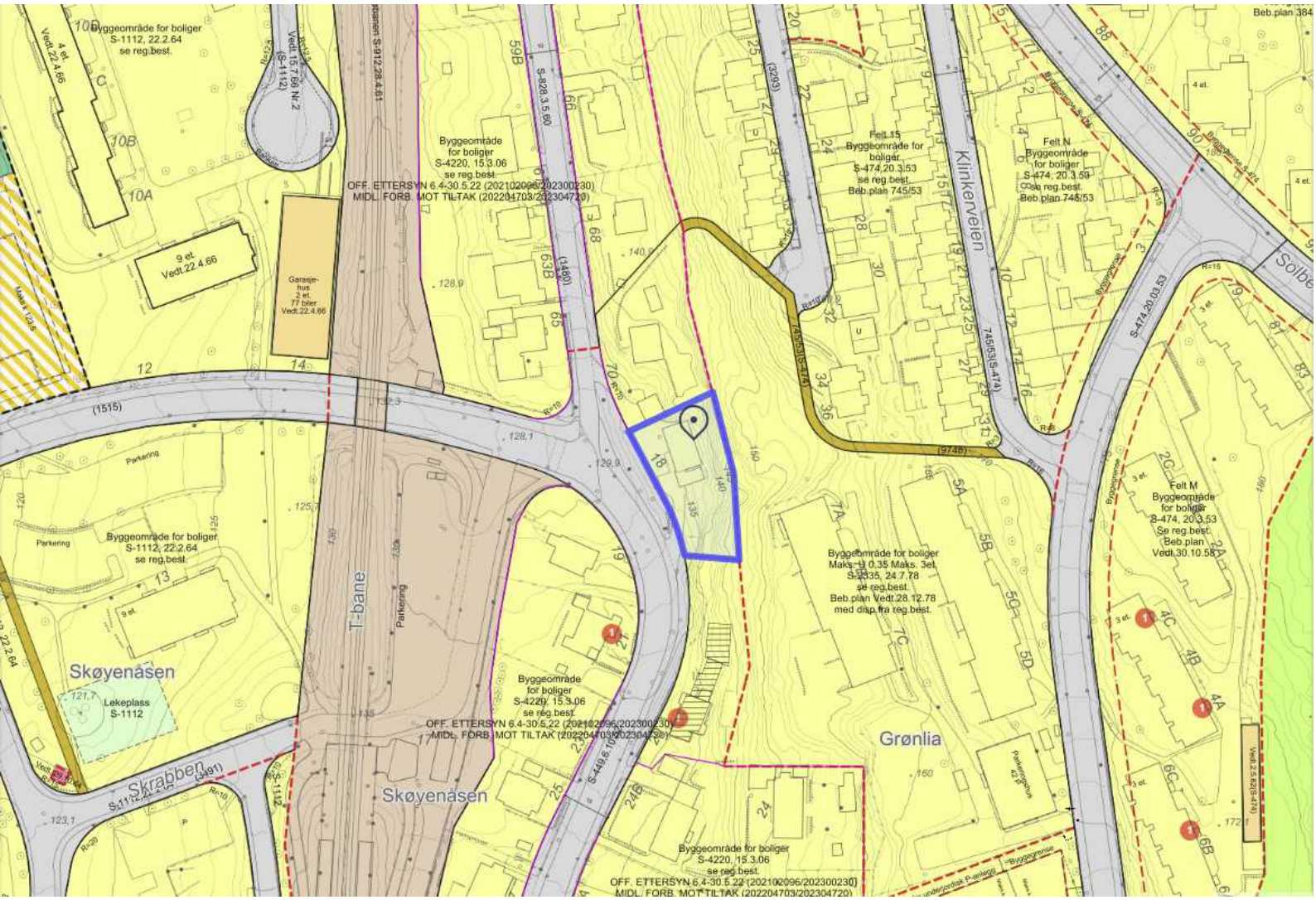
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**267,22 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**267,22 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**41 686 kWh** |


Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
4 et.
Vedt.22.4.66
9 et
Vedt.22.4.66
Garasje-
hus
2 et.
77 biler
Vedt.22.4.66
Vedt.15.7.66 Nr.2
(S-1112)
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-928.3.5.60
(1460)
(1515)
Parkering
Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
T-bane
Skøyenåsen
Lekeplass
S-1112
Skrabben
(3491)
S-1112
Skøyenåsen
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-448.6.10
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt 15
Byggeområde for
boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 745/53
Felt N
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 745/53
Klinkerveien
745/53(S-474)
(9746)
S-474,20.03.53
Byggeområde for boliger
Maks. ↓ 0.35 Maks. 3et.
S-3935, 24.7.78
se reg.best.
Beb.plan Vedt.28.12.78
med disp.fra reg.best.
Grønlia
Felt M
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan
Vedt.30.10.58
Beb.plan 384

# Eiendommen har flere adresser

Haakon Tveters vei 18

0682 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt




## Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

**0301-144/950**

Type eiendom

**Grunneiendom**

Eiendomsareal

**1 071,5 m²**

## Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

# Mer eiendomsinformasjon

## Eiendom

| | |
|---|---|
| Kommune | 0301 Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 950 |
| Festegrunner | Nei |
| Seksjonert | Nei |
| Bruksnavn | |
| Tinglyst | Ja |

| | |
|---|---|
| Koordinater | 6647622 267296 (32633) |
| Historisk oppgitt areal | 1 089 $m^2$ |
| Arealmerknad | |
| Under sammenslåing | Nei |
| Grunnforurensing | Nei |
| Kulturminner | Nei |
| MUF | Nei |
| Grunnerverv | Nei |
| Jordskifte krevd | Nei |

## Adresser (2)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

| Adresse | Postnummerområde | Grunnkrets | Kirkesokn | Valgkrets |
|---|---|---|---|---|
| Haakon Tveters vei 18-H0101 | 0682 OSLO | Skøyenåsen | Oppsal | Oppsal arena |
| Haakon Tveters vei 18-U0101 | 0682 OSLO | Skøyenåsen | Oppsal | Oppsal arena |

Adresser på eiendommen

## Bygninger (2)

Alle

| Bygningsnummer | Type | Status | Sefrak | Fredet |
|---|---|---|---|---|
| 80668708 | 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Ferdigattest | Nei | Nei |
| 81447896 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | Ferdigattest | Nei | Nei |

Bygninger på eiendommen

## Teiger (1)

| Type | Koordinater | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6647622 267296 (32633) | 1 071,5 $m^2$ | |

Teiger på eiendommen

## Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

## Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

## Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

## Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/GS

**KOPI**

Oslo, den 17.1.1975.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144, bnr. 950, Håkon Tveters vei 18, OSLO 6.

Journalnr.
70/907

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
4.10.1974

Bygningens art
Enebolig m/hybelleilighet.

Byggherre
Tom Kristensen, Håkon Tveters vei 18, OSLO 6.

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Postboks 2713 St.Hanshaugen,OSLO 1.

Ansvarshavende
Tömmerm. A. Ranheim, G.Block Watne, Bjerregaardsgate 2, OSLO 1.

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

OVe

Distriktsingeniør

Olav Vevle

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –

Oslo kommune

**PLAN-OG BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Kristensen,Tom
Haakon Tvetersvei 18

0682 OSLO

| Arkivnr. | Journr. | Saksbeh. | Dato |
|---|---|---|---|
| 920300214 | 92/315239 | Vivi Larsen | 31. august 1992 |

Arbeidssted : 144/0950 Haakon Tveters vei 18
Byggherre : Kristensen,Tom, Haakon Tvetersvei 18, 0682 OSLO
Arbeidets art: GARASJETILBYGG

## APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

**Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.**

Det vises til vår påtegning av 21.8.92 på kartet.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Garasjen skal være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er so\å tette at eksos ikke trenger gjennom.

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:**

Ansvarshavende være godkjent.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

**NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Kristensen, Tom
Haakon Tvetersvei 18

0682 OSLO

Olstad, Geir
Åsheimveien 32

2044 FROGNER

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 920300214 | 93/39597 |
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Anders Sundt | 20. september 1993 |

Arbeidssted : 144/0950 Haakon Tveters vei 18
Byggherre : Kristensen, Tom, Haakon Tvetersvei 18, 0682 OSLO
Arbeidets art: GARASJETILBYGG

# FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune

**PLAN-OG BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

Tom Kristensen
Haakon Tveters vei 18

0682 OSLO

| Arkivnr. | Journr. | Saksbeh. | Dato |
|---|---|---|---|
| 920300247 | 92/307047 | Ingrid J. Sollai | ~~12. juni~~ 1992 27. juli |

Arbeidssted : 144/0950 Haakon Tveters vei 18
Byggherre : Kristensen,Tom, Haakon Tvetersvei 18, 0682 OSLO
Arbeidets art: RIVING AV UTHUS

## RIVETILLATELSE

Melding om riving på ovennevnte eiendom approberes.

Rivingsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for riving av bygninger følges, og på følgende vilkår:

A. Ansvarshavende skal være godkjent.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

~~12.JUNI~~ 92
27. juli

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avd.ark.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Kristensen,Tom
Haakon Tvetersvei 18

0682 OSLO

Kristensen Tom
Haakon Tvetersvei 18

0682 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 920300247 | 93/28348 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Arild R. Johannessen | 15. juli 1993 |

Arbeidssted : 144/0950 Haakon Tveters vei 18
Byggherre : Kristensen,Tom, Haakon Tvetersvei 18, 0682 OSLO
Arbeidets art: RIVING AV UTHUS

# FERDIGATTEST

Det attesteres at rivingsarbeidet er utført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Einar O. Caspersen
Fung. Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 144/950, Håkon Tveters vei 18. | Journalnr.: 70/907 | Tegn.nr.: ~~X~~ 2 |
| Arbeidets art: Enebolig m/hybelleilighet ~~og garasje~~ | Innlevert: 13/4-70. | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: Tom Kristensen, Bratlie gård, Klemetsrud. | | |
| Byggemelder: G. Block Watne A/S, Posthoks 2713 St. Hanshaugen, Oslo-1. | | |

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

Kontr. konstr. tegn. + beregn. sendt kons. 3/5-71 SO.

Løpe- 224/71

SEND BYGGETILLATELSE hi lsk bygl. 6/5.71 RW

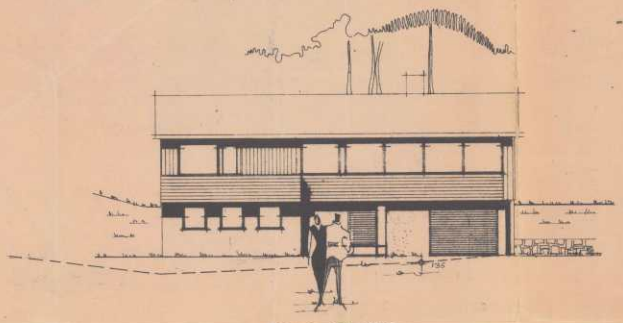
+ sikr. kart sendt — " — " — 7/5-71 BmB

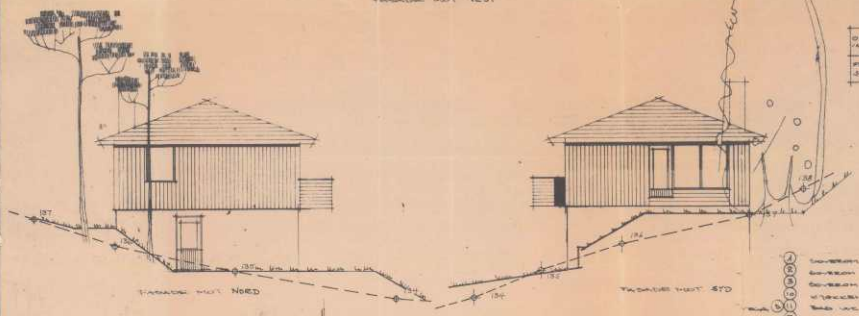
SEND BYGGETILLATELSE fra lsk bygl 11/11-71 RW

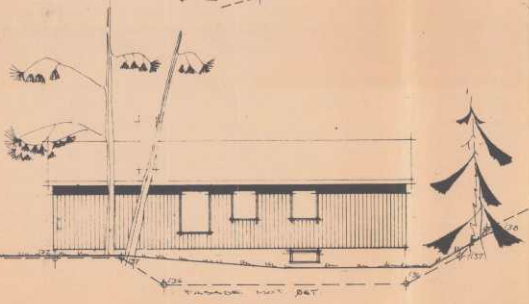
Bygget er ~~ikke~~ ført opp i samsvar med tegningene. 12/11.71. HRW

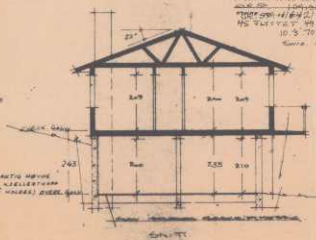
Oslo bygningskontroll 24.5.72. O.V.

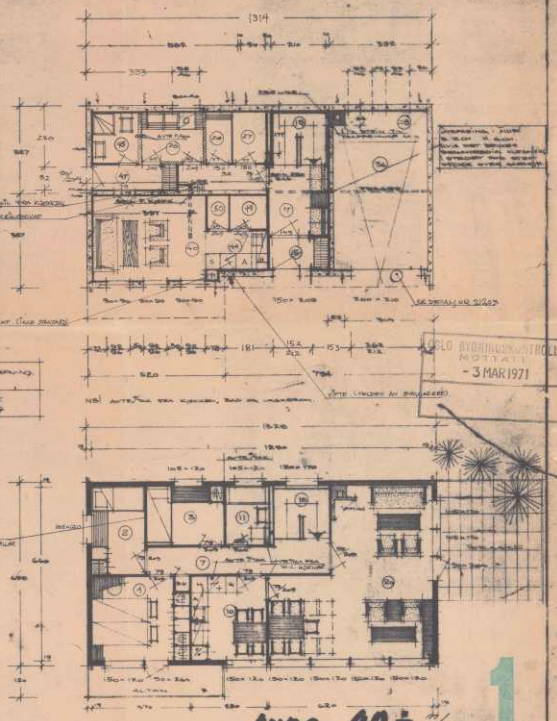
Dato – Signatur











type. 40 ÷ m²/gr.

1

Utgått

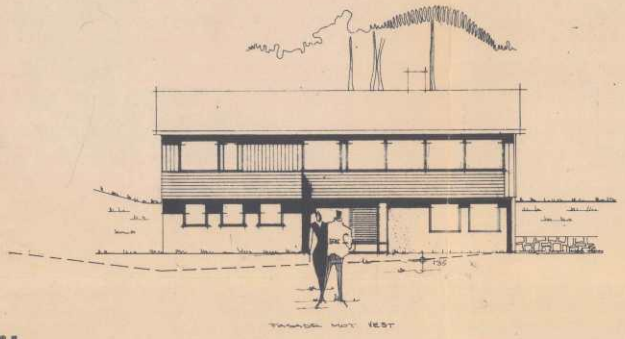
Oslo bygningskontroll

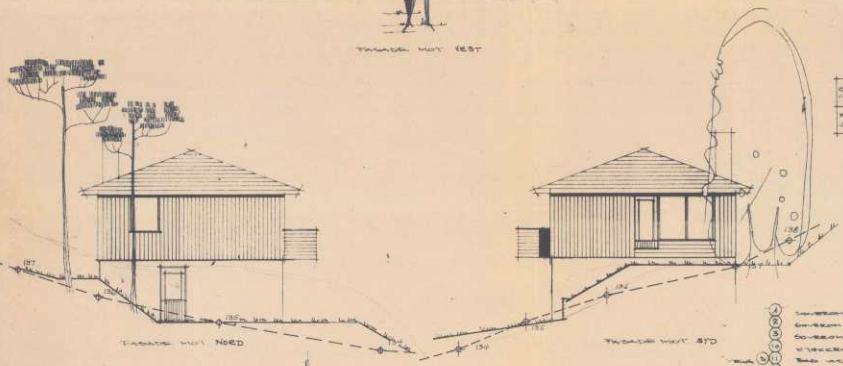
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 MAR 1971

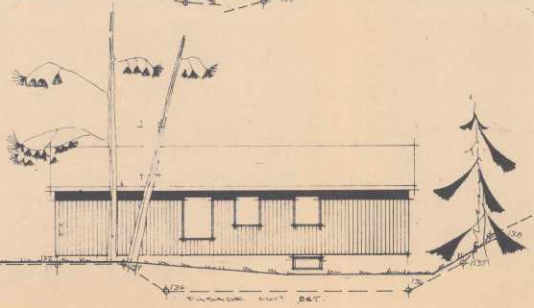
TOM KRISTENSEN
HÅKEN TVETERSV. 18
OSLO

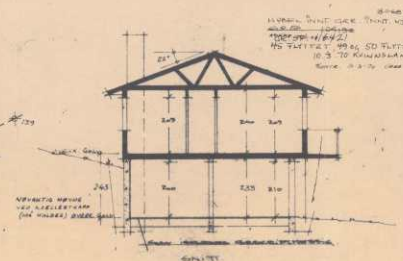
G. BLOCK WATNE
ANLEGGSKAP
TELEFON 64 080 - KLEPP

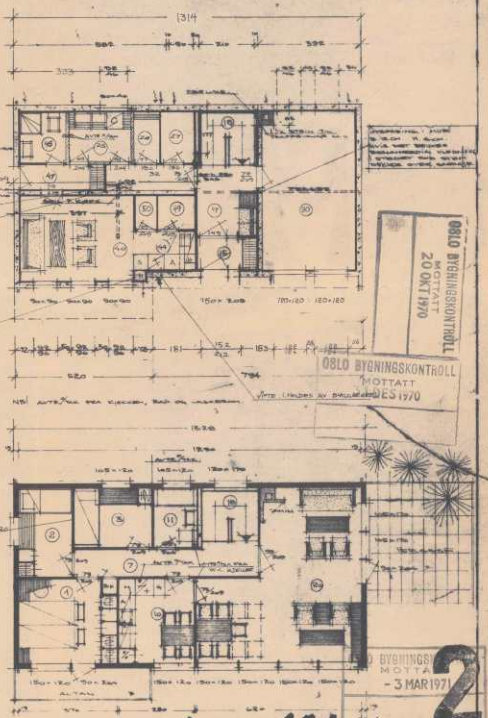
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.











type. 40 ÷

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 20 OKT 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 MAR 1971

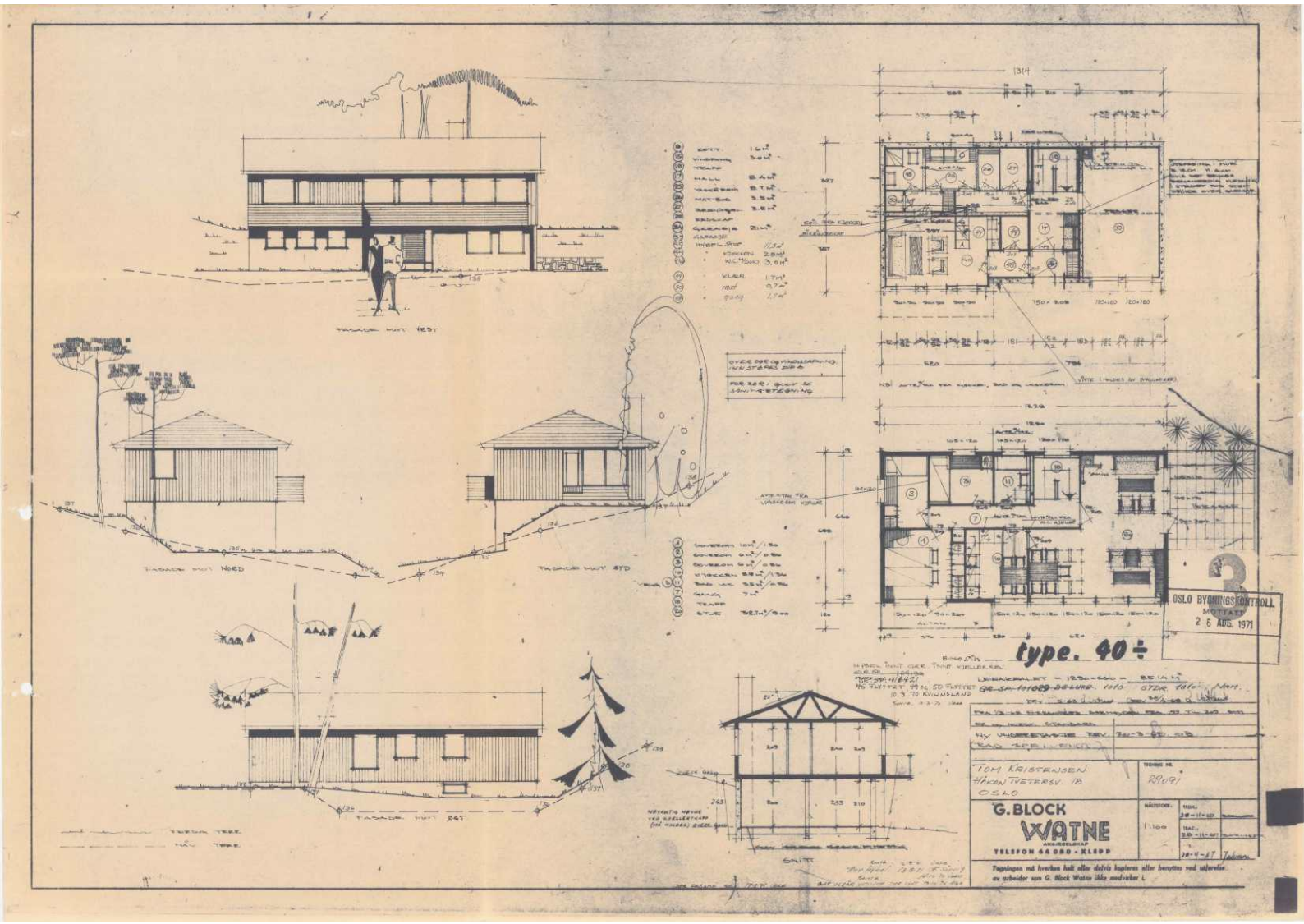
Utgått Oslo byggingskontroll

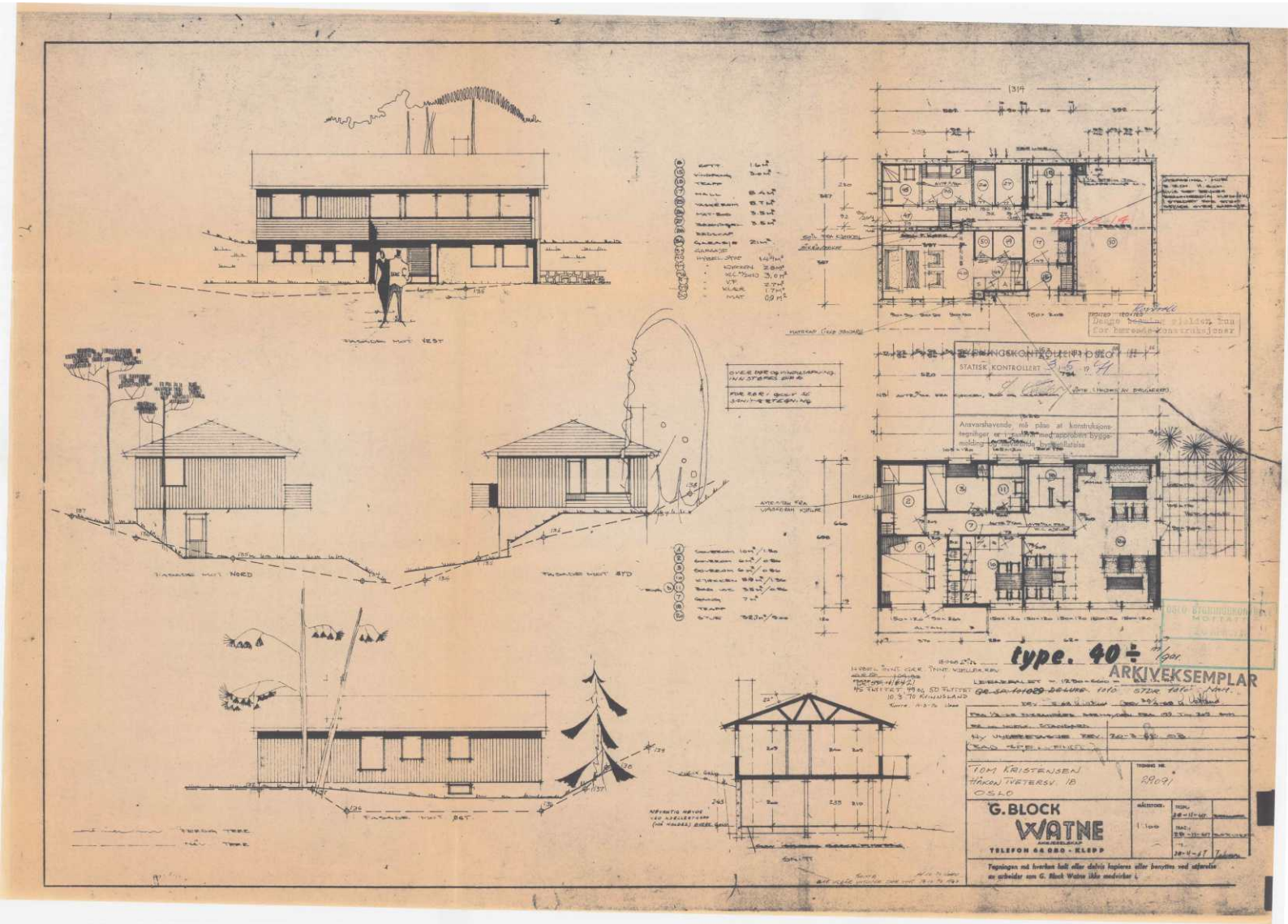
OSLO BYPLANKONTOR 23 OKT 70

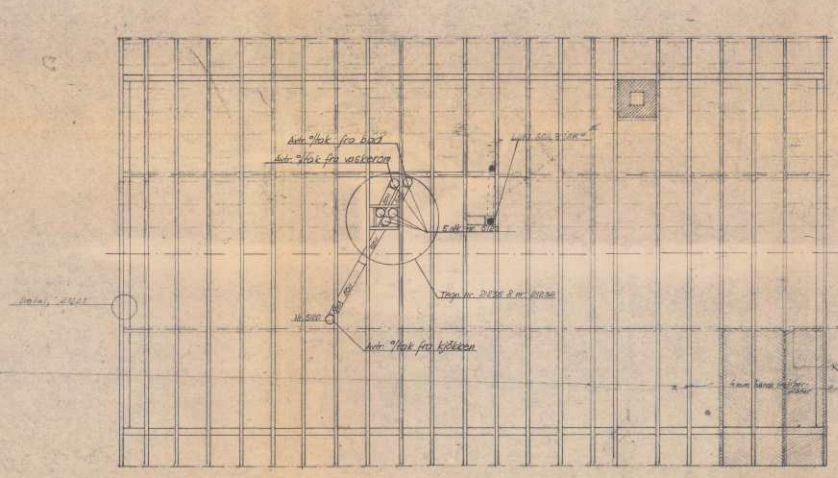
TOM KRISTENSEN
HÅKON IVETERSV. 18
OSLO

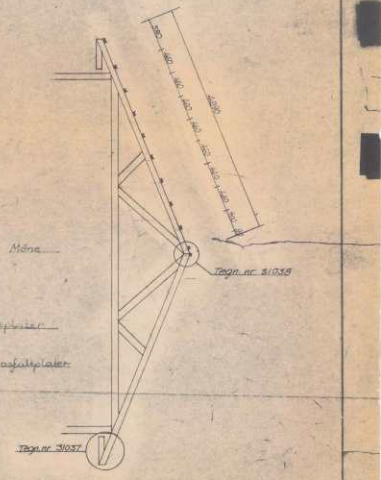
G. BLOCK WATNE
ARKITEKTER
TELEFON 64 080 - KLEPP

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.


type. 40 ÷
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 AUG. 1971
TOM KRISTENSEN
HÅKON TVETERSV. 18
OSLO
G. BLOCK
WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 66 080 - KLEPP
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.


type. 40 ÷
ARKIVEKSEMPLAR
STATISK KONTROLLERT
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 66 080 - KLEPP
TOM KRISTENSEN
HÅKON TVETERSV. 18
OSLO
1:100




SKÅT MÅ AVSTEMME

LEKTER

480 480 449

Erstatning for 17197

MONTERINGSTEGNING NR. 3

TYPE 40 m/inng –

TEGNING NR. 121776

G. BLOCK WATNE

TELEFON 54 089 - KLEPP

MÅLESTOKK 1:50

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i

# Haakon Tveters vei 18

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 124 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Østensjø skole (1-7 kl.)<br>539 elever, 24 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Oppsal skole (1-10 kl.)<br>576 elever, 32 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Manglerud skole (1-10 kl.)<br>1060 elever, 44 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Trasop skole (1-7 kl.)<br>548 elever, 21 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 21 min<br>1.8 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 4 min<br>2.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skøyenåsen T<br>Linje 3N, 78A, 78B | 2 min<br>0.2 km |
| Skøyenåsen<br>Linje 2, 3 | 3 min<br>0.2 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 23 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>7.7 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Oppsal Torg barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Rønningjordet barnehage (1-5 år)<br>154 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Skøyenåsen | 3 min |
| Meny Oppsal | 9 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

| | |
|---|---|
| Oppsal Senter | 9 min |
| Boots apotek Oppsal | 9 min |
| Bryn Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Østensjø skole | 8 min |
| Godlia balløkke | 9 min |
| Feel24 Oppsal | 13 min |
| EVO Bryn | 16 min |

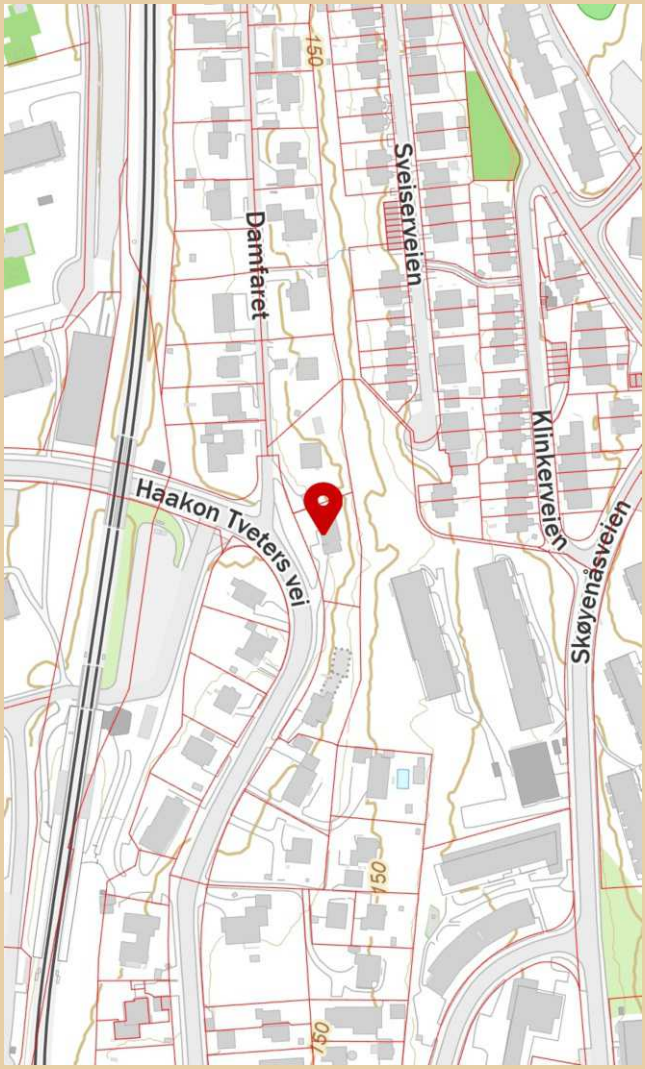
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

## 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:**
Haakon Tveters vei 18, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 950, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260115


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:** marius.semmerud.berg@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.

---