PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HAUKETOSVINGEN 15A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra kommunen

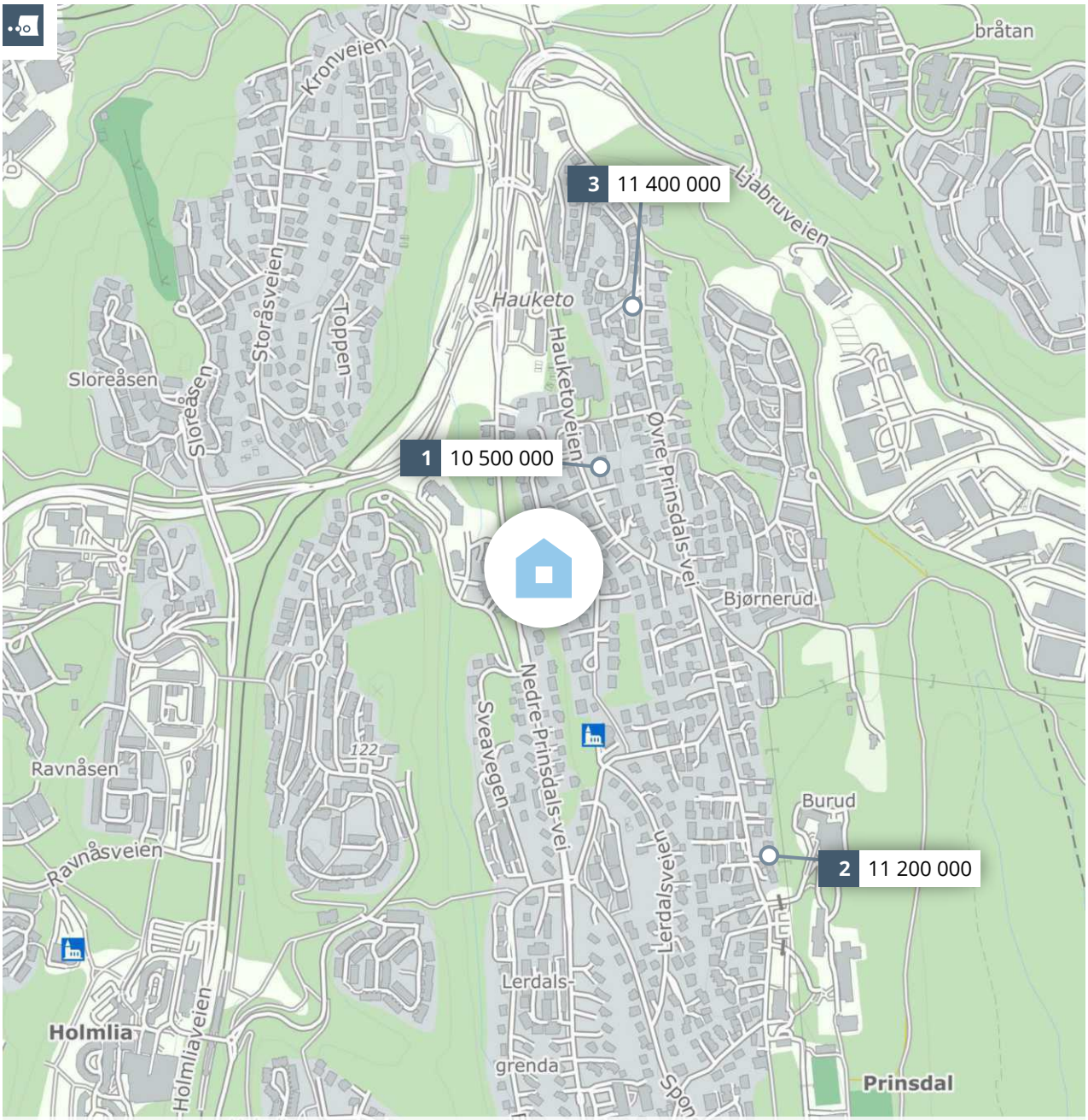
Ferdigattest og byggetegning

Servitutter

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

HAUKETOSVINGEN 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 31.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hauketosvingen 15 A, 1266 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 189 BNR 217 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKETO

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	52 980
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	302 m²	33 m²	- m²	137 m²	342 m²	7 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauketoveien 20 201 m² 1979 1 030 m² 3 sov	29.08.2025	9 900 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**52 239**
2	Øvre Prinsdals vei 46 331 m² 1970 1 425 m² 4 sov	03.07.2026	11 700 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**33 837**
3	Øvre Prinsdals vei 13 D 309 m² 1955 824 m² 7 sov	15.03.2024	12 200 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**36 893**

Stor, arkitekttegnet og svært tiltalende enebolig fra 2016 på over to mål solrik tomt beliggende usjenert i blindvei.

Boligen, som har 335 kvm bra, har godkjent 3-roms utleiedel og i tillegg godkjent 3-roms hybel med egen inngang –her er det gode muligheter for høye leieinntekter.

Terrasse- og balkongareal er på 137 kvm.

Integrert dobbelgarasje pluss 8-10 p-plasser på egen tomt og utebod.

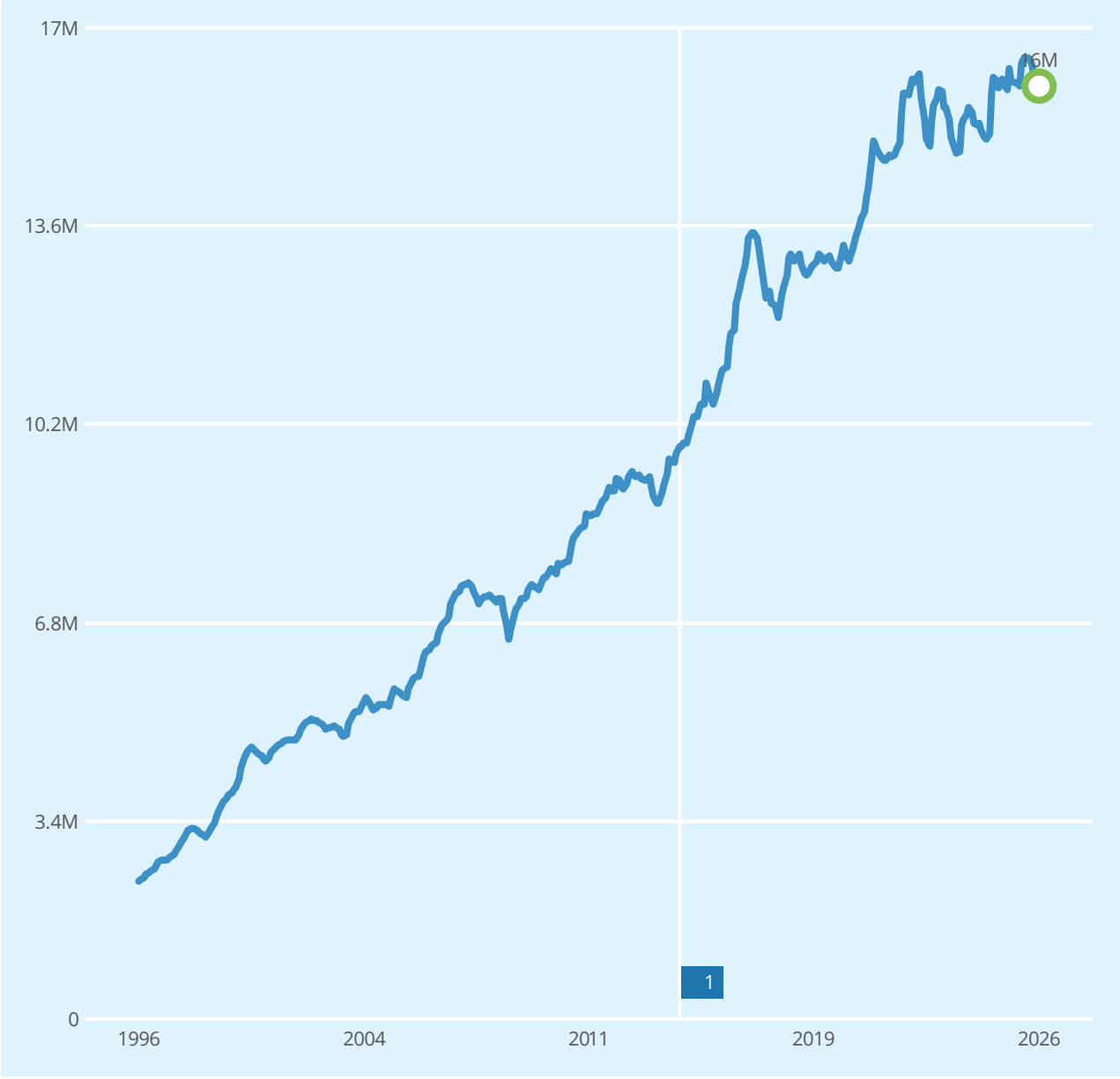
En svært fleksibel bolig som passer godt for storfamilien, generasjonsbolig eller utleie.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2011		19.09.2011	-	1 350 000	-	1 350 000	2
17.06.1997		17.06.1997	-	325 000	-	325 000	3

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

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

25
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 168 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

8.5M
8.3M
8 124 000 Prisantydning i snitt
7 989 000 Salgspris i snitt
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 599 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

52 980 Hauketosvingen 15 A
Totalpris 16 000 000

43 377 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Hauketosvingen 15 A, 1266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 189, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1322 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GA1267

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

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

Norsk takst

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

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

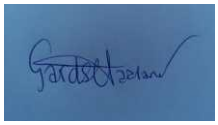
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

På tomten er det oppført enebolig med sekundærleilighet og utleiedel.
Integrert garasje ved eneboligen

Adresser på Gnr. 189 Bnr. 217

- Hauketosvingen 15 A (enebolig)
- Hauketosvingen 15 B (sekundærleilighet)

Det er også en godkjent utleiedel i underetasjen.

Vurdering av tilstand for konstruksjonen er felles, rom er vurdert for hver boenhet og for utleiedelen.

Utvendige fasader med støpte isolerte betongelementer er med vedlikeholdsfrie overflater som er pusset og impregnert.

Vinduer og terrassedører med rammer & karmer av PVC.

Ytterdører ved innganger er av tre

Treverk / kledning ved øvre del av bygningen og tak-konstruksjon. Normal bruksslitasje, det bør utføres vedlikehold ut fra anbefalte intervall.

Taktekking ved øvre del har noe mosevekst og det bør foretas rens.

Ved terrasse i 2. etg. er det stedvis avskalling av maling / puss på vegger og litt misfarging ved fuger på nedre del av vegg / overgang mot fliser.

Eneboligen og sekundærleiligheten fremstår i hovedsak som velholdt med normal bruksslitasje.

- Generelt for boligen er at det forekommer riss i pusset overflate på veggfelt og rundt vinduer.

Vedlikehold / utbedringer ved å sparkle, pusse og male, legge inn fuger hvor dette er hensiktsmessig.

- Ved utleiedelen er det registrert større stedvis bruksslitasje på gulvoverflater, vegger og listverk.

- Det er registrert enkelte riss ved gulvoverflate i underetasje hvor det er støpt dekke med epoksymalt overflate.

- Små skader på nedre del av dørblad på vaskerom i 1. etg. og baderom i underetasje (utleiedel).

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

- Takflaten har form som saltak _ ulike lengder / størrelse

- Taktekking med flate betongtakstein
- Takrenner og nedløpsrør av metall
- Snøfanger av stål er montert nederst ved takflatene mot nord og sør
- Beslag ved overganger mot vegg og rekkverk er av stål

I boligen er det vinduer med PVC-rammer, 3-lags eneregiglass

Inngangsdør ved hoveddel er av tre med isolert kjerne
- Vertikalt vindusfelt i dørblad
- Sidefelt er med 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedører er med PVC-rammer, vindusfelt med 3-lags energiglass

Inngangsdør ved boenhet og utleiedel i underetasje er av tre med isolert kjerne, dørblad med glatt hvitmalt overflate.
- I dørbladet er det 3 små vindusfelt med 2-lags isolerglass

Ved boenhet i underetasje er det terrassedør med PVC-ramme, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Utgang fra loftstue til terrasse over kjøkken - og stuedel i 1. etg.

Utgang fra spisestue til balkong; støpt dekke med understøtte og markterrasse med treplatting

Utgang fra boenhet i underetasje til markterrasse med treplatting

Inngang til integrert garasje ved inngangsparti hoveddel

INNVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre, murverk ved gavl
- Undertak med sperrer; isolasjon og plastret underside av tak mot sør hvor det er knekott
- Takflate over loftsrom mot nord er innebygd og del ved takterrasse er uisolert.
- Ved boligen er det støpte dekker

Overflater i boligen

Gulv
- Klikkvinyl med kork, vinylbelegg, fliser
- Betongdekke med epoksyoverflate

Vegger i boligen er i hovedsak betongvegger som er pusset og malt
- Skillevegger i treverk er med malte veggplater

Himlinger er med malte plater
- Etasjeskille i boligen er med støpte elementer (hulldekke)

I boligen er det trapp fra 1. etg. til 2. etg.

- Lukket tretrapp med trinn tilsvarende som gulvoverflater
- Håndløper på vegg
- Rekkverk i 2. etg. er av treramme med glassplater, høyde er målt til 0,90 m

Trapperom til underetasjen
- Lukket tretrapp til u.etg., trinn er lakkert furu
- Håndløper på vegg i trapperom med lakkert furu

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører

- I boligen er det formpressede dører med speilprofiler, hvitmalt overflate.

Til boligen er det integrert dobbel garasje med motorstyrt leddport av stål

Murkonstruksjon
- Støpt dekke
- Isolerte vegger
- Vinduer på fasade mot sør
- Sidedør ved inngangsparti til hoveddel av boligen

VÅTROM Gå til side

Våtrom i boligen er baderom og separat vaskerom i 1. Etasje, baderom / vaskerom i underetasjen

Baderommene er fra oppført bolig og det er foretatt uavhengig kontroll etter vilkår i rammetillatelse

- Ansvarlig søker har innhentet kontrollerklæringer, og det foreligger ferdigattest.

Bekreftelse på uavhengig kontroll, våtrom og lufttetthet.
Hauketosvingen 15, Gbnr: 189/217.

SH Prosjekt (på tidspunktet Ingeniør Holmen AS) orgnr: 998 850 606 var engasjert for å utføre uavhengig kontroll på prosjektet med utbygging av ny enebolig med hybel.

Uavhengig kontroll ble utført i tråd med TEK10 som var gjeldende på tidspunktet.
Det ble ikke avdekket avvik som hindret ferdigstillelse av våtrom eller bolig for øvrig, og kontrollerklæring ble utstedt.

- Ved befaringer er det foretatt måling av fallforhold og høydeforskjell fra topp av sluk til foran og topp ved dørterskel.

På baderom i boligen er det flislagte gulv med elektriske varmekabler
- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater, innfelte downlights

Utstyr og installasjoner på baderom

Innredning med nedfelte servanter
- Ettgreps blandebatteri

Dusjnisje / dusjhjørne med nedsenket gulv

Dusjkabinett ved boenhet i underetasje

- Sluk er av plast

- Veggmonterte toalett med innebygd sisterne
- Ved utleiedel er det gulvmontert toalett

- Opplegg for vaskemaskin ved boenhet og utleiedel i underetasjen

Balansert ventilasjon
- Avtrekksventiler i himling på baderom
- Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel

Vaskerom 1. etg.

På vaskerommet er det lagt vinylbelegg på gulv med hulkil (belegg er ført opp på vegg).
- Malte veggplater
- Malt himling
- Sluk er av plast med klemring

Utstyr på vaskerom
- Benkeplate med innfelt vaskekum i rustfritt sål
  Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Underskap med røropplegg
- Opplegg for vaskemaskin ved boenhet og utleiedel i u.etg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken_ 1. Etasje

- Parkettgulv med varmekabler
- Vegger med pusset og malt overflate
- Himling med malte plater, innfelte downlights

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, glatt overflate
- Benkeplate av steinmateriale
- Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin og vannstopper i kjøkkenbenk
- Røropplegg med WaterGuard _ lekkasjevarsler _ automatisk avstengning

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn
- Kjøl - og fryseskap
- Induksjon koketopp
- Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut
  Montert komfyrvakt på vegg under kjøkkenventilator

Kjøkken i underetasje / boenhet og utleiedel

- Laminatgulv
- Malte vegger
- Malte himlingsplater

Innredning med glatte fronter
- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum i rustfritt stål
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin og vannstopper i kjøkkenbenk
- Røropplegg med WaterGuard _ lekkasjevarsler _ automatisk avstengning

Hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Kjøl - og fryseskap
- Koketopp
- Kjøkkenventilator med kullfilter

Beskrivelse av eiendommen

Montert komfyrvakt på vegg under kjøkkenventilator

SPESIALROM Gå til side

Separate toalettrom i hovedboenhet; 1.etg. og 2. etg.

- På gulvet er det lagt vinylbelegg
- Malte veggplater
- Malte himlingsplater
- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne _ lekkasjevarsling via avløp.
- Avtrekk med ventil via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

Boligen er oppvarmet med elektrisitet

- Varmekabler i oppholdsrom foruten soverom
- Varmekabler på baderom og toalettrom
- Panelovner i rom uten varmekabler

Ventilasjon

I boligen er det installert balansert ventilasjon
- Aggregat / varmegjenvinner / tilluft - og avtrekkskanaler er plassert i knekott 2. etg.
- Ved utleiedel er det eget aggregat plassert i bod / gang ved trapperom

Sanitær

- Det er installert 3 stk. varmtvannsbereder i teknisk rom / underetasje.
  (2 stk. á 116 l, 1 stk. á 198 l.)

- Tappekraner med ettgreps blandebatteri
- Hånddusj og regndusj med termostatstyrte blandebatteri
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Gulvmontert toalett i utleiedel

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er beliggende i skrånende terreng, grunnforhold med fjell
- Planert område ved innkjørsel til bolig med garasje, inngangsparti og markterrasse
  Det er også planert ved nedsiden av boligen med uteområder foran boenhet og utleiedel i underetasjen.
- Det er oppført forstøtningsmur med granittblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

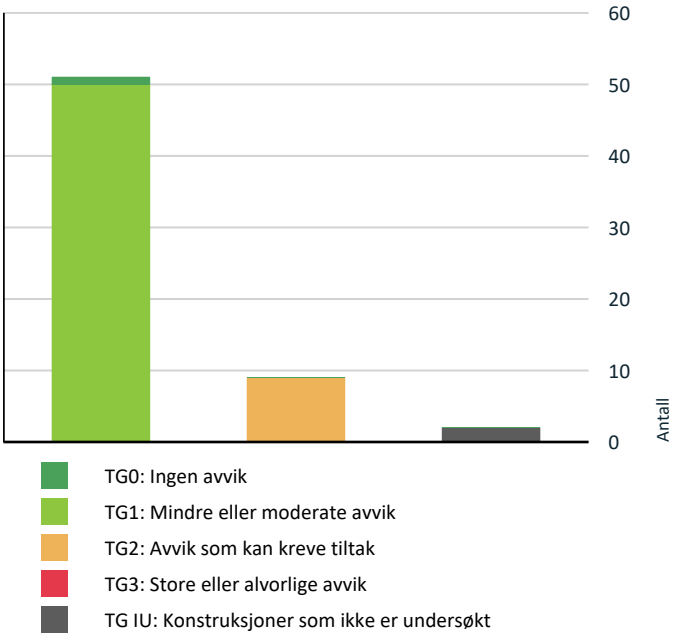
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plan - snitt og fasadetegninger datert 04.02.2014 & 01.03.2017 _ vedlegg til søknad om ferdigattest Plan - og bygningsetaten Oslo Kommune

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av hjemmelshavere til enebolig med 2 boenheter og 1 utleiedel.
- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg av eiendom.

- Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av enebolig på 3 plan
Hoveddel 1.etg. og 2. etg. og del av underetasje.
Underetasje med boenhet og utleiedel.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen
som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600: 2025, minimumskrav i Forskrift til avhendingsloven; Tryggere boligsalg, NS 3940 og nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra hulltaking i tilstøtende vegg til våtsoner på våtrom dersom konstruksjon tilsier at det er mulig, og dersom boligeier aksepterer dette.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaringer for besiktigelse av hovedbolig, sekundærbolig og utleiedel er disse møblert.
- Skader eller mangler som er skjult under tepper, bak skyvedørsgarderobe, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Våtrom > Boenhet i underetasje > Bad / wc / vask _ kott under trapp > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Innvendig > Innvendige dører - 1 Gå til side

Enkelte av innvendige dører har symptomer på slitasje på grunn av damp / luftfuktighet.

Kjøkken > Underetasje med utleiedel > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje med utleiedel > Bad / WC / vask > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Våtrom > Underetasje med utleiedel > Bad / WC / vask > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Boenhet i underetasje > Bad / wc / vask _ kott under trapp > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Våtrom > Boenhet i underetasje > Bad / wc / vask _ kott under trapp > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det mangler dokumentasjon om membran er ført opp under terskel.

Kjøkken > Boenhet i underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Standard
Boligen er oppført etter Plan - og bygningslov av 2008 / 2010 og TEK 10
- Boligens konstruksjon, bygningsdeler og utstyr er av god standard.

Vedlikehold
I hovedsak er yttervegger / fasader med pusset overflate, vindusrammer og terrassedører av PVC vedlikeholdsfrie
- Se kort sammendrag av tilstand og vurdering av de enkelte rom med bygningsdeler / konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med flate betongtakstein
- Takflaten har bratt helning og det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket uten sikringstiltak.
- Takflaten mot nord er besiktiget fra fjellparti på østsiden av eiendommen
- Ved takflate som vender mot sør er det registrert noe mosevekst på takstein overgang mot vindskier.

Tilstandsrapport



Yttertak med flate takstein av betong



Takflaten er besiktiget fra fjellkolle på østsiden av eiendommen



Undertak ved loftsrom / knekott ved takflate som vender mot sør



Overgang ved taktekking / vindskier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

- Takrenner og nedløpsrør av metall
  Nedløpsrør er ført til terreng
- Snøfanger av stål er montert nederst ved takflatene mot nord og sør
- Beslag ved overganger mot vegg og rekkverk er av stål / zink



Nedløpsrør ført til terreng

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, murverk ved gavl
- Takflaten er utformet som saltak _ ulike lengder / størrelse
- Sperrer med isolasjon og plastret underside av tak mot sør hvor det er knekott
- Takflate over loftsrom mot nord er innebygd
- Takflate / overbygg ved takterrasse er uisolert.

Tilstandsrapport



Murvegg ved gavl mot vest _ plast ved underside av takflaten mot sør



Lekter for feste av plast mot underside av takflaten.
- Støpte gulv-elementer

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon med isolerte mur - / betongelementer
- Pusset / impregnert overflate



Sprekk ved veggelement over inngangsparti_ det er lagt fuge i denne.
- Det er ikke registrert andre synlige sprekker på fasader / veggelementer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I boligen er det vinduer med PVC-rammer, 3-lags eneregiglass
- Noen vinduer er med selvrensende vindusglass

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør ved hoveddel er av tre med isolert kjerne
- Vertikalt vindusfelt i dørblad
- Sidefelt er med 3-lags energiglass

Balkong - og terrassedører er med PVC-rammer, vindusfelt med 3-lags energiglass

Tilstandsrapport



Inngangsdør ved hoveddel, sidefelt med 3-lags energiglass

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Inngangsdør ved boenhet og utleiedel i underetasje er av tre med isolert kjerne, dørblad med glatt hvitmalt overflate.
- I dørbladet er det 3 små vindusfelt med 2-lags isolerglass

Ved boenhet i underetasje er det terrassedør med PVC-ramme, vindusfelt med 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

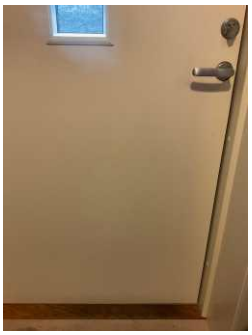
Ved inngangsdør i underetasjen er det registrert små skader ved overflate på dørblad og skjevheter mot dørkarm.



Slitasje på dørblad ved låsebeslag



Bruksslitasje _ døren subber litt ved terskel



Litt skjevt dørblad _ anbefales å justeres

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved boligen er det støpte dekker ved terrasser
- Utgang fra loftstue til terrasse over kjøkken - og stuedel i 1. etg.
- Utgang fra spisestue til balkong med understøtte

Tilstandsrapport



Litt avskalling av maling på overflaten ved søylevegg mot utebod ved takterrasse



Noe rustutslag og misfarging ved overgang yttervegg / dekke ved terrasse.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

- Utgang fra spisestue mot øst til markterrasse med platting av impregnerte terrassebord
- Utgang fra boenhet i underetasje til markterrasse med platting av impregnerte terrassebord

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater i boligen:
I hovedsak er gulv med laminat av type klikkvinyl med kork på undersiden
- Produsent / type: Golvabia / "Maxwear Eik Classic"

1. etg. / 2. etg.
- Klikkvinyl-laminat, fliser, vinylbelegg.

U.etg.
- Klikkvinyl-laminat, fliser

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

U.etg.
- Betongdekke med epoksyoverflate ved teknisk rom, gang ved trapperom, bod ved utleiedel, bod ved boenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss kan ha oppstått under herding, eller ved bevegelser i konstruksjon.
Det anbefales å følge med om risset endrer seg og utbedre ved behov ved å fylle inn tetningsmasse.

- Riss kan ha oppstått under herding, eller ved bevegelser i konstruksjon under oppføring.
- Anser dette med mindre risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Tilstandsrapport

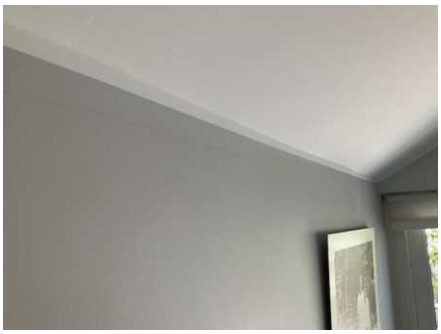


Riss i overflate støpt dekke ved trapperom

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i boligen er i hovedsak betongvegger som er pusset og malt
- Skillevegger i treverk er med malte veggplater



Riss langs øvre del av vegg i stue 1. etg.



Riss i vegg ved trapperom / gang ved utleiedel



Riss rundt vindu i underetasjen



Riss i vegg ved kjøkken utleiedel u. etg.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen er med støpte elementer

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført med radonsperre over støpt dekke.

- Kart fra ngu angir at det er lave til moderat aktsomhetsgrad ved boligområdet på Prinsdal.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjon med isolerte mur-elementer, pusset overflate
- Støpt dekke i teknisk rom med epoksymalt overflate

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

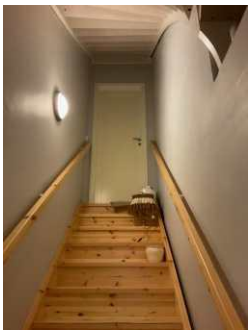
I boligen er det trapp fra 1. etg. til 2. etg. og trapperom til underetasjen

- Lukket tretrapp med trinn av parkett
- Håndløper på vegg
- Rekkverk i 2. etg. er av treramme med glassplater, høyde er målt til 0,90 m

- Lukket tretrapp til u.etg., trinn er lakkert
- Håndløper på vegg i trapperom



Trapp mellom 1. og 2. etg.
Rekkverk med glassplater



Trapperom fra 1. etg. til u.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i boligen er formpressede med bredprofilert (1 stort speil) og hvitmalt overflate.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er formpressede med bredprofilert (1 stort speil), hvitmalt overflate.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har symptomer på slitasje på grunn av damp / luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Svelling av dørblad kommer av luftfuktighet i rommet og kondens på dørblad som trekker inn i spon.

Tilstandsrapport



Svelling ved nedre del av dørblad ved baderom u.etg. (utleiedel)



Svelling ved nedre del av dørblad ved vaskerom 1. etg.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr eller tegn til fuktkrevende insekter i boligen

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Til boligen er det integrert dobbel garasje
Vegger med isolerte mur / betongelementer
- Støpt dekke med epoksymalt overflate
- Isolerte vegger, pusset og malte overflate
- Vinduer med energiglass
- Motorstyrt port av stål
- Sidedør (isolert dørblad) ved inngangsparti til hoveddel av boligen
- Nedkassing i himling
- I garasjen er det ventilasjonskanaler og avløpsrør



Avløpsrør i hjørnet



Isolerte ventilasjonskanaler

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Baderom er fra oppført bolig
- Ansvarlig søker innhentet kontrollerklæringer, og det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

På baderommet er det flislagt gulv med underliggende membran av ukjent type.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater med innfelte downlights

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler



H= 2,410 m ved terskel



H= 2,409 m foran servantskap

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ansvarlig søker har innhentet kontrollerklæring for utført uavhengig kontroll



Målt høyd ved sluk = 2,423 m



Høyde ved terskel er målt til 2,410 m
Høyde på terskel er målt til 1,5 cm

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med 2 nedfelte servanter
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjnisje _ nedsenket gulv
  Termostatstyrt blandebatteri
- Sluk er av plast
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon
- Avtrekksventil i himling
- Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel

1. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking ved tilstøtende vegger på grunn av murkonstruksjon / vegg mot trapperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Konstruksjon av vegger er murverk

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra oppført bolig
- Ansvarlig søker innhentet kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, og det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

På vaskerommet er det lagt vinylbelegg på gulv med hulkil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Malte veggplater
- Malt himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På gulvet er det lagt vinylbelegg med hulkil (belegg er ført opp på vegg)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv med vinylbelegg
- Sluk er av plast med klemring



Sluk med klemring _ vinylbelegg på gulv



Høyde på terskel / vinylbelegg ved list er målt til 2,5 cm

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr på vaskerom
- Benkeplate med innfelt vaskekum i rustfritt sål
  Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Underskap med røropplegg
- Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon
- Avtrekksventil i himling
- Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

Generell

Beskrivelse

Baderom er fra oppført bolig

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På baderommet er det flislagt gulv med underliggende membran av ukjent type.
- Det er mottatt melding fra ansvarlig søker med erklæring fra fagansvarlig om utført uavhengig kontroll av våtrom.

Uavhengig kontroll ble utført i tråd med TEK10 som var gjeldende på tidspunktet.
- Det ble ikke avdekket avvik som hindret ferdigstillelse av våtrom eller bolig for øvrig, og kontrollerklæring ble utstedt.

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger
- Våtromsplate er montert på vegg i dusjhjørnet
- Malte himlingsplater

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler
- Ved test av dusj blir det liggende vann utenfor dusjhjørnet, men det renner ikke inn mot vegg.
- Uavhengig kontroll utført og godkjent

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høyde på terskel er målt til 1,5 cm
- Høydeforskjell fra topp av sluk til terskel er 2,3 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

Tilstandsrapport



Høyde ved slukrist er målt til 2,362 m



Høyde ved terskel er målt til 2,354 m

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr på baderom
Innredning / servantskap
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjhjørne med glassdør / vegg
  Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett (avskalling av folie ved toalettring)
- Opplegg for vaskemaskin



Flass av folie ved toalettring.

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det balansert ventilasjon
- Avtrekksventil i himling



Test med papir _ ok avtrekk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > BAD / WC / VASK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking ved tilstøtende vegger på grunn av murkonstruksjon / vegg mot terreng og vegg mot bod / gang er har med vannrør / fordelerskap.
- Boligeier ønsker ikke å foreta hulltaking.

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

Generell

Beskrivelse

Baderom er fra oppført bolig
- På baderommet er det dør til kott under trapp, denne er ikke tegnet inn på plantegningen.

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

På baderommet er det flislagt gulv med underliggende membran av ukjent type.

Det er mottatt melding fra ansvarlig søker med erklæring fra fagansvarlig om utført uavhengig kontroll av våtrom.

Uavhengig kontroll ble utført i tråd med TEK10 som var gjeldende på tidspunktet.
- Det ble ikke avdekket avvik som hindret ferdigstillelse av våtrom eller bolig for øvrig, og kontrollerklæring ble utstedt.

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flislagte vegger
- Malte himlingsplater

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.
Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket med redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Tilstandsrapport

- Høyde til himling ved terskel er målt til 2,356 m
- Høyde til himling foran dusjkabinett er målt til 2,356 m
- Høyde på terskel er målt til 2,7 cm

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Høyde ved terskel er målt til 2,356 m



Høyde foran dusjkabinett er målt til 2,356 m

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett, ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon ved befaringstidspunkt.
Det er registrert at sluk er av plast ved bruk fotoapparat.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det mangler dokumentasjon om membran er ført opp under terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å trekke ut dusjkabinett og foreta inspeksjon og rengjøring av sluk.

Det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel forutsatt at det er ført opp membran under terskel.

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

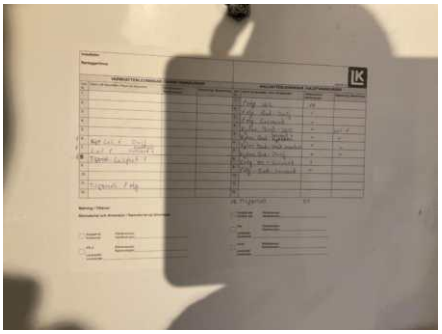
Beskrivelse

Innredning / servantskap
- Ettgreps blandebatteri
- Dusjkabinett
  Termostatstyrt blandebatteri
- Veggmontert toalett med innebygd sisterne
- Fordelerskap i vegg
- Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport



Installert dusjkabinett
Fordelerskap over innebygd sisterne



Fordeling av rør er angitt på skjema



Fordelerskap med drenering _ lekkasjevarsler på vegg ved toalett

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boligen er det balansert ventilasjon for hoveddel 1. / 2. etg. og boenhet i u.etg.
- Avtrekksventil er montert på vegg

BOENHET I UNDERETASJE > BAD / WC / VASK _ KOTT UNDER TRAPP

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking ved tilstøtende vegger på grunn av murkonstruksjon / vegg mot terreng.
På baderommet er det dør til kott under trappen, - vanskelig tilgjengelig vegg under trapp mot våtsone på baderom.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

- Parkettgulv med varmefolie
- Vegger med pusset og malt overflate
- Himling med malte plater, innfelte downlights

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, glatt overflate
- Benkeplate av steinmateriale
- Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål

Tilstandsrapport

- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Kran for oppvaskmaskin og vannstopper i kjøkkenbenk
- Røropplegg med WaterGuard _ lekkasjevarsler _ automatisk avstengning

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Veggmontert stekeovn
- Kjøl - og fryseskap
- Induksjon koketopp

Montert komfyrvakt på vegg under kjøkkenventilator



Oppvaskkum i rustfritt stål



Røropplegg i kjøkkenbenk _ installert WaterGuard



Fuktmåling på gulv foran kjøkkenbenk / oppvaskmaskin _ normale fuktverdier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Se oppsummering av bygningsdeler _ kjøkken i boligen

Tilstandsrapport





Overgang mellom benkeplate og vegg _ små sprekker _ ikke fuktutslag ved bruk av fuktindikator



Installert lekkasjevarsler i kjøkkenbenk

UNDERETASJE MED UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter
- Det er vanskelig å etablere avtrekk med kanal ført ut på fasade

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

På kjøkkenet er det installert ventilator med kullfilter.
- Avtrekk / omluft på toppen.
- Det er vanskelig å etablere avtrekk med kanal ført ut på fasade



Kjøkkenventilator med kulllfilter / omluft

BOENHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Se oppsummering av bygningsdeler _ kjøkken i boligen



Stekeovn og koketopp



Røropplegg i kjøkkenbenk med lekkasjevarsler / automatisk vannavstenging

BOENHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter / omluft

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

På kjøkkenet er det installert ventilator med kullfilter.
- Avtrekk / omluft på toppen.
- Det er vanskelig å etablere avtrekk med kanal ført ut på fasade



Kjøkkenventilator med kullfilter / omluft

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

- På gulvet er det lagt vinylbelegg med hulkil (belegg er ført opp på vegg / sokkelhøyde)
- Malte veggplater
- Malte himlingsplater

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Tilstandsrapport

Beskrivelse

- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne _ lekkasjevarsling via avløp.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med ventil via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

- På gulvet er det lagt vinylbelegg
- Malte veggplater
- Malte himlingsplater

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Servant med underskap (skuffeseksjon)
- Ettgreps blandebatteri
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne _ lekkasjevarsling via avløp.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med ventil via balansert ventilasjon.
- Ventil på vegg mot knekott.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Fordeling ved hovedinntak er med kobber til fordelerskap med rør-i-rør av plast

- Fordelerskap til hoveddel er plassert i teknisk rom u.etg.
- For boenhet i underetasjen er fordelerskap i vegg på baderom
- For utleiedel er fordelerskap plassert i vegg mellom gang og baderom.

Tilstandsrapport



Fordelerstamme med rør-i-rør ført via etasjeskille



Fordelerskap ved boenhet i u.etg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast (PP)
Avløpsrør i servantskap og kjøkkenbenker er av plast (PVC)

TG 1 Ventilasjon

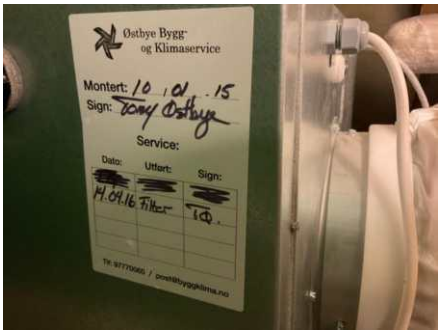
Beskrivelse

I boligen er det installert balansert ventilasjon
- Aggregat / varmegjenvinner / tilluft - og avtrekkskanaler er plassert i knekott 2. etg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner



Service



Panel for styring av ventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert 3 stk. varmtvannsbereder i teknisk rom / underetasje.

Tilstandsrapport

Til hovedenhet 1. etg. / 2. etg.
- Oso _Super S-200 / volum = 198 liter / effekt: 1,95 kW

Til boenhet i u.etg.
Oso _Super S-120 / volum = 116 liter / effekt: 1,95 kW

Til utleiedel i u.etg.
Oso _Super S-120 / volum = 116 liter / effekt: 1,95 kW

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



3 stk. varmtvannsberedere



Tekniske data for bereder til utleiedel i u.etg.
Oso _Super S-120
Volum = 116 liter
Effekt: 1,95 kW
Prod.år: 2015



Tekniske data for bereder til boenhet i u.etg.
Oso _Super S-120
Volum = 116 liter
Effekt: 1,95 kW
Prod.år: 2015



Tekniske data for bereder til hovedboenhet i 1.etg. / 2. etg.
Oso _Super S-200
Volum = 198 liter
Effekt: 1,95 kW
Prod.år: 2015

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap for hovedbolig er plassert i teknisk rom / u.etg.
- Automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere

Sikringsskap for boenhet i u.etg. er plassert i bod innenfor soverom
- Automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere

Tilstandsrapport

Sikringsskap for utleiedel i u.etg. er plassert i bod / gang ved siden av trapperom
- Automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere

Det foreligger samsvarserklæring for utført elektrikerarbeid.



Sikringsskap for boenhet i u.etg.



Kursfortegnelse for boenhet i u.etg.



Sikringsskap for hoveddel



Kursoversikt for hoveddel

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannsikring
- Røykvarslere i hver etasje
- Slokkeutstyr med pulverapparat (6 kg.) til hovedenhet, boenhet og utleiedel i u.etg.

Branndører i trapperom ved teknisk rom og til utleiedel i u.etg.



Pulverapparat (6 kg.)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På eiendommen er det fjell
- Byggegrunn er med sprengsteinsfylling

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnarbeid ved tomten med sprengning og opparbeiding med sprengstein og knuste steinmasser som fundament for boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate med radon-duk

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført forstøtningsmur med granittblokker

Tekst fra rammetillatelse datert 15.05.2014
- Det foreligger samtykke fra naboer på gnr.189/bnr.216 og gnr.189/bnr.218 for plassering av støttemur i felles eiendomsgrense.
  Nabo på gnr.216/bnr.189 har i tillegg gitt samtykke for plassering av bygningen 2,5 m og terrasse 1 m fra felles eiendomsgrense mot nord." Sitat tekst slutt



Forstøtningsmur langs tomtegrense og langs skråning ved nedside av boligen

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i skrånende terreng
Planert område ved innkjørsel til bolig med garasje, inngangsparti og markterrasse.

Tilstandsrapport



Planert gårdsplass ved garasje og inngangsparti ved hovedboenhet

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

- Skjulte avløpsrør i støpt dekke ført til kum plassert på gårdsplassen.
  Her er det montert stakeluke for avløp
  Over kummen er det kjøresterkt betonglokk.

- I samme kum er det tilgang til utvendig stoppekran
- Hovedinntak for vann er i teknisk rom, vannledning av plast.



Hovedinntak via støpt dekke _ plast-rør
Stoppekran, trykkmåler.



Stakepunkt på avløpsrør i garasje



Mottatt opplysning om plassering av kum med utvendig stoppekran og stakeluke for avløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

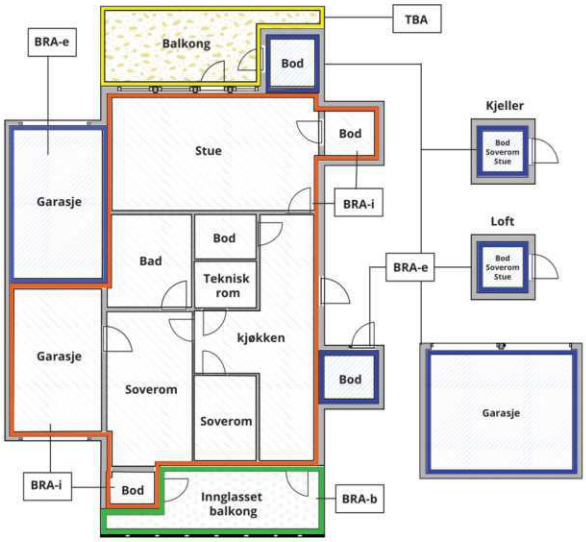
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	114	32		146	48		146
2. Etasje	42	1		43	50	7	50
Underetasje med utleiedel	90			90	20		90
Boenhet i underetasje	56			56	19		56
SUM	**302**	**33**			**137**	**7**	**342**
SUM BRA	**335**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, gang, kontor, trapperom, soverom, omkledningsrom, toalettrom, bad / wc, vaskerom	Garasje	
2. Etasje	Trapperom, loftstue, soverom, toalettrom, kott	Utebod	
Underetasje med utleiedel	Allrom / stue, kjøkken, soverom, mellomgang, bad / wc / vask, soverom, gang / bod, trapperom / gang, teknisk rom		
Boenhet i underetasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad / wc / vask _ kott under trapp, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet og sammenstilt med plantegninger vedlagt byggesøknad og søknad om ferdigattest.

- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, evt. piper og sjakter ved våtrom og kjøkken for vannrør og ventilasjon.

Uteareal

Ved hovedetasjen er det utgang fra spisestue til overbygd veranda mot vest, platting langs kortsiden og utgang fra spisestue til markterrasse mot øst.
- Total areal er oppmålt til 23,5 m2

Ved inngangsparti er det skiferheller ved område som er forbundet med markterrassen ved fjellparti
- Areal er oppmålt til 8,5 m2 og 15,5 m2

I stue i 2. etg. er det et utgang til terrasse som er overbygd med utekjøkken
- Areal er oppmålt til 43 m2

Skyvedør til balkong som vender mot øst (over inngangsparti)
- Areal er oppmålt til 6,3 m2

Ved underetasje er det uteområder som hører til sekundær boenhet og utleiedel.
- Dekke med betongheller langs støttemur til inngangsparti til boenheten.
  Areal er oppmålt til 4 m2
- Treplatting utenfor stue er oppmålt til 15 m2

Ved inngangsparti til utleiedelen er det område med betongheller
- Areal som er overbygd er oppmålt til 8 m2, åpent område ved fjellparti er oppmålt til ca. 12 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plan - snitt og fasadetegninger datert 04.02.2014 & 01.03.2017 _ vedlegg til søknad om ferdigattest Plan - og bygningsetaten Oslo Kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Anita Bakker	Kunde
	Berit Bakker	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	217		0	2102.9 m²	eiendomsregisteret.kartverket.no	Eiet

Adresse

Hauketosvingen 15 A

Hjemmelshaver

Bakker Anita, Bakker Thea Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand.
- Området er et sammensatt småhusområde med varierende bebyggelse.

Nærliggende skoler
- Prinsdal skole
- Hauketo skole

Fritidsaktiviteter
- Idrettsplass
- Turområder i marka

Kollektiv transport
- Bussholdeplasser ved Nedre Prinsdalsvei
- Togstasjon ved Hauketo

Forretninger og servicetilbud
- Butikksenter ved Hauketo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
- Det er gitt dispensasjon til ny avkjørsel.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S- 4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013.
- Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen)
Maks tillatt % BYA = 24 %.
Maks tillatt gesimshøyde for flate tak er 7,0 m.

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015
Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

Om tomten

Informasjon om areal av tomten er hentet fra eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/0301/189/217
2 102,9 m2
Arealet er beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen.

Tomten er beliggende i skrånende terreng
- Planert område ved innkjørsel til bolig med garasje, inngangsparti og markterrasse og område foran underetasjen.
- Støttemurer er satt opp langs planerte uteområder mot skråning på nedsiden.
- Beplantning ved boligen og bergnabb på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Tomt _ sak om fradeling og sammenslåing av tomt

Plan - og bygg _ Oslo Kommune
Saksnr.: 201717798
- Protokoll for oppmålingsforretning som ble avholdt 7. mars 2018
- Oversendelse av protokoll fra Oslo Kommune _ Plan - og bygningsetaten datert 14.05.2016
- Overføring av tomteareal for tinglysing; brev fra Kartverket datert 20.09.2018

Delingstillatelse _ søknad om arealoverføring datert 27.11.2017
Plan - og bygningsetaten godkjenner søknaden, ca. 600 m2 overføres fra gnr. 189 / bnr. 216 til gnr. 189 / bnr. 217

Ansvarsområder _ Igangsettingstillatelse

Tekst fra rammetillatelse og gjennomføringsplan

"Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201402629

Navn Beskrivelse
FLEXIT AS PRO: Ventilasjon- og klimainstallasjoner innenfor boenhetens branncelle, tkl. 1

INGENIØR HOLMEN AS SØK/PRO, tkl.1: ansvarlig prosjekterende for arkitektur.
Kontroll: Våtrom (i boliger), tkl. 1
Kontroll: Lufttetthet (i boliger), tkl. 1

LÄTTKLINKERBETONG AB
PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl. 1
UTF: Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, tkl. 1

PER KIRKENG
PRO: Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg, herunder overvannshåndtering, tkl. 1
UTF: Grunnarbeid og landskapsutforming, herunder overvannshåndtering, tkl. 1

RØRLEGGER'N MYSEN AS
PRO: Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tkl. 1
UTF: Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tkl. 1

SKANSEN BYGGSERVICE
UTF: Tømrerarbeider, tkl. 1

SKI BOLIGVENTILASJON AS
UTF: Ventilasjon for bolig, tkl. 1

SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS
PRO: Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl. 3
PRO: Innmåling og utstikking av tiltak, tkl. 3" slutt gjengitt tekst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1407664	Fullverdi		

Kommentar
Bygningsforsikring _ boenheter og garasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.08.2026	Mottatt fra eiendomsmegler på e-post 12. august ´26	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest for oppføring av enebolig med sekundærleilighet og garasje	05.05.2017	Lastet ned fra byggesaksavdeling Plan . og bygningsetat	Gjennomgått	2	Nei
Plantegning _ 2. etg.	01.03.2017	Lastet ned fra byggesaksavdeling Plan . og bygningsetat	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning _ 1. etg		Lastet ned fra byggesaksavdeling Plan . og bygningsetat	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning _ kjeller		Lastet ned fra byggesaksavdeling Plan . og bygningsetat	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	Redigert og ferdig utgave oversendt til hjemmelshavere og eiendomsmegler
2	19.08.2026	tekstfil til megler
3	31.08.2026	Redigert tekst _ gulvoverflater i boligen

For gyldighet på rapporten se forside

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260174
Addresse	Hauketosvingen 15A		
Postnr.	1266	Sted	OSLO
Selgers navn	Thea Berit Bakker		

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?

09/15

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende forsikring

Polise/avtalenr.:

1407664

Våtrom

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

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

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

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
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

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

Av hvem?:

Leverandør av filter hadde service

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, kun skifte av filter

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:

Utleiedel/Separat leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.08.2026

Signert av *Thea Berit Bakker*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hauketosvingen 15A, 1266 OSLO**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332552**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300446043**
Gårdsnummer **189**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **284,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **248,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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 **122,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **122,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 436 kWh**



Hauketosvingen 15A, 1266 OSLO

Detaljering

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

Hauketosvingen 15A, 1266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-189/217 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hauketosvingen 15A...15B 1266 OSLO
Fakturamottaker:	Bakker Anita Solveien 40c 1177 OSLO
Eiernavn:	Bakker Anita

Kommunale avgifter	NOK 44 424,04
Eiendomsskatt	NOK 6 838,00
Totalt	NOK 51 262,04

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**12 807,99**	**0,00**	26040000055525023	12065794	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**12 807,99**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 838,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	33 451,32
Totale avgifter	**51 262,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR HOLMEN AS
Postboks 65
1851 MYSEN

Dato: 05.05.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201402629-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUKETOSVINGEN 15	Eiendom:	189/217
Tiltakshaver:	RAGNAR WILLUM BAKKER	Adresse:	HAUKETOSVINGEN 13, 1266 OSLO
Søker:	INGENIØR HOLMEN AS	Adresse:	Postboks 65, 1851 MYSEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hauketosvingen 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig med sekundærleilighet og garasje, mottatt 15.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201402629			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	Unummerert	07.11.2013	14/3
Situasjonsplan	Unummerert	07.11.2013	27/7
Plan kjeller som bygget	A20-2	01.03.2017	39/2
Plan 1. etasje som bygget	A20-3	01.03.2017	39/3
Plan 2. etasje som bygget	A20-4	01.03.2017	39/4
Fasader som bygget	A40-5	01.03.2017	39/5

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Avfallet er levert til Grønmo gjenbruksstasjon, mengder er ikke dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

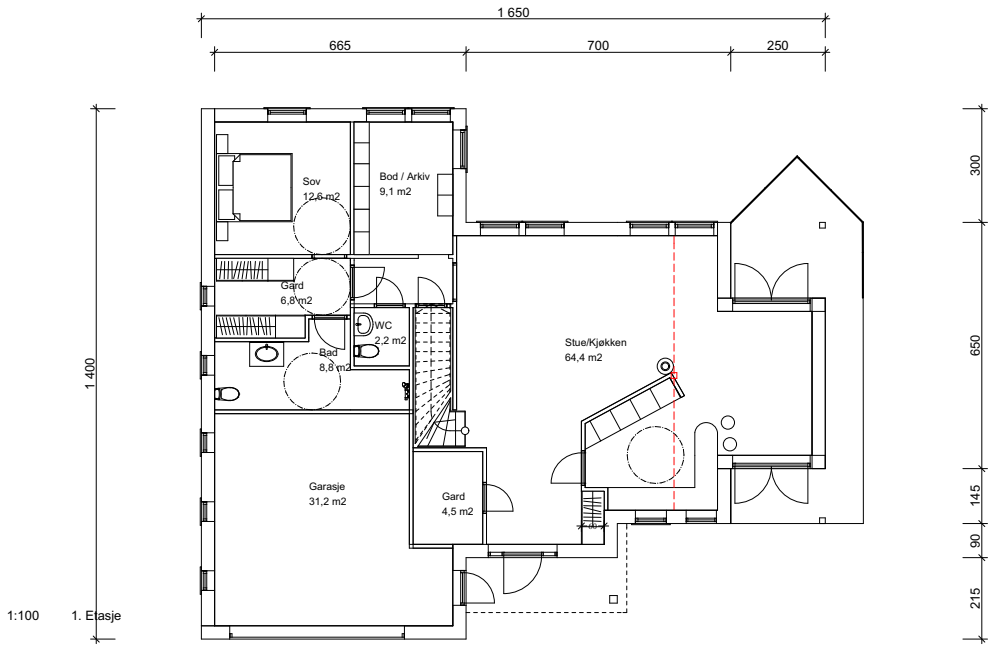
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.05.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
RAGNAR WILLUM BAKKER, HAUKETOSVINGEN 13, 1266 OSLO, bakker@vikenfiber.no



1:100 1. Etasje

Plan 1. Etasje

As Built
Dato: 1/3-17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Tittel:

Ragnar Bakker
Enebolig Bakker
Hauketosvingen 13
1266 Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn:
Bakker - Enebolig med kjellerinnredning.pln

Dato:
04.02.2014

Målestokk:
1:100

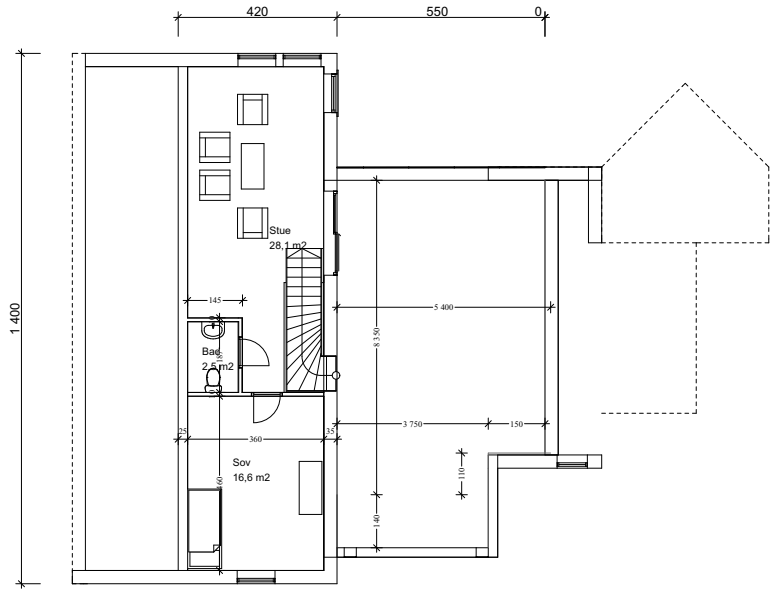
Kontroll utførende
Sign.: PJL Kontroll:

Prosjektnr.:
189/217

Tegningsnr.:
A20-3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Plan 1. etasje



1:100 2. Etasje

As Built
Dato: 1/3 - 17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Tittel:

Ragnar Bakker
Enebolig Bakker
Hauketosvingen 13
1266 Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn:
Bakker - Enebolig med kjellerinnredning.pln

Dato:
04.02.2014

Målestokk:
1:100

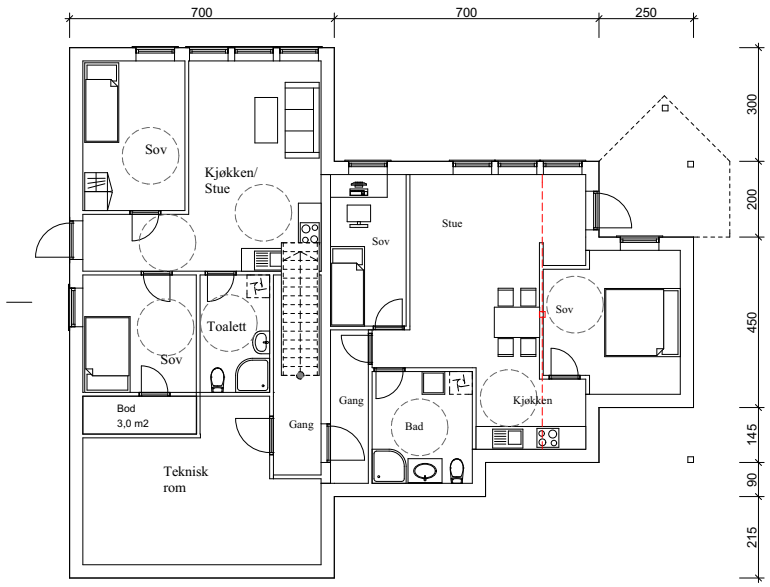
Kontroll utførende
Sign.: PJL Kontroll:

Prosjektnr.:
189/217

Tegningsnr.:
A20-4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Plan 2. etasje



As Built
Dato: 1/3 - 17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Tittel:

Ragnar Bakker
Enebolig Bakker
Hauketosvingen 13
1266 Oslo

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn:
Bakker - Enebolig med kjellerinnredning.pln

Dato:
04.02.2014

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende
Sign.: PJL Kontroll:

Prosjektnr.:
189/217

Tegningsnr.:
A20-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Plan Kjeller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6818/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:40

Stemplet for kr. 540
den 4.4.73 av byskriveren.

6818

4 APR. 1973

S K J Ø T E .

OSLO KOMMUNE skjøter og overdrar gnr. 189 bnr. 217, Hauketosvingen 15 i Oslo (tidligere Aker) til

ROBERT RØREN, født 25. september 1925 og

BJØRN RØREN, født 2. november 1930.

Kjøpesummen kr. 51.992,- kronerfemtientusenog nihundreogniittito 00/100 er avgjort på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over tomta og til å vedlikeholde disse. Dog må ledningene ikke legges slik at den naturlige utbyggingen av tomta hindres. For forvoldt skade herved skal eieren ha rett til å kreve erstatning ved skjønn dersom partene ikke blir enige i minnelighet.

Skjøtingen finner sted som et ledd i kommunens plikt til å skaffe erstatningstomt i anledning kjøp av gnr. 191 bnr. 5 og 9.

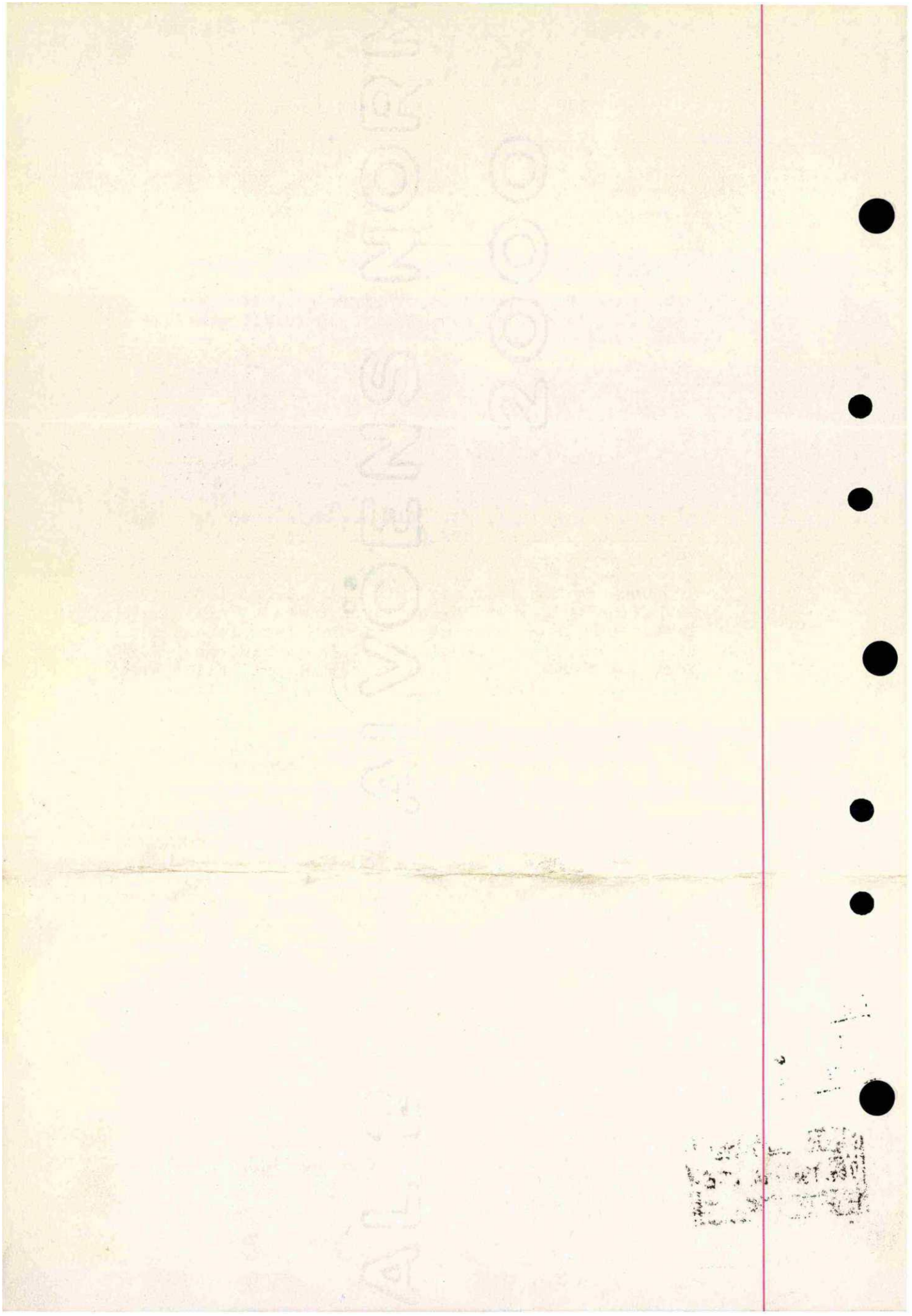
Dersom tomta selges til andre enn kjøperens slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, har kommunen rett til å kjøpe tomta tilbake til samme pris som den nå er overdratt til. Kommunen må i så fall gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 3 måneder fra den har mottatt melding om overdragelsen.

Oslo, den 7. mars 1973

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Lov. Hoff.

Avskriftens riktighet bekreftes



Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Oslo kommune	Doknr: 798762 Tinglyst: 20.09.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 491, Sentrum	
Postnr.: 0105 Poststed: Oslo	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 958 935 420 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[4)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	189	473			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☑ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ **1** Bebygd ☑ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☑ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☑ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 164000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☑ Nei

Omsetningstype: ☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☑ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 200962

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280536[redacted]	Ragnar Willum Bakker	☑ Ja ☐ Nei	1/3
100342[redacted]	Thea Berit Bakker	☑ Ja ☐ Nei	1/3
080765[redacted]	Anita Bakker	☑ Ja ☐ Nei	1/3
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg.

Dato	Utstederens underskrift
16/4-2013	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
16/9-2013	Oslo

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Oslo kommune 958 935 420
v/Avdelingsleder Thomas Martinsen

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
16/9-2013	

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo kommune sin standardtekst bes tinglyst som en heftelse på eiendom knr./gnr./bnr. 0301/189/473:

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

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698) rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten (org.nr. 971 185 589), blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

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

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO
Telefon: 02 180
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/5410/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 13:40

Dagbl. 5413 4

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Gnr. 189 bnr. 217

5410 1/4-70

Kart: Prt.koll side

Tekst Ø.82 » 64

J.-nr. 1062-1969

År 19 69, den 17. oktober ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell 2 av

matr.nr.: gårdsnr. 189 bruksnr. 1.

Forretningen er rekvirert av eiendomssjefen på vegne av Oslo kommune som er heimelshaver til gnr. 189 bnr. 1.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. T. Lindberg.

Kartvitne var B. Annaniassen.

Til forretningen møtte rekvirenten ved Karin Helseth og ing. L. Elvenes, byplankontoret. Grensen mot gnr. 189 bnr. 50 var fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som ble respektert.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i Observatoriet.

Skjema 1. 3000. Andvord. 20852/69.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt og målt i samsvar med byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter: mot nord til parsell 1 av gnr. 189 bnr. 1: 51.59 - 3.00 - 10.50, mot øst til gnr. 189 bnr. 1 langs kant reg. atkomstvei: etter en sirkelbue med radius 30.00 og lengde 20.74, mot sør til parsell 3 av gnr. 189 bnr. 1: 49.56 og mot vest til gnr. 189 bnr. 50: 23.93.

Arealet utgjør 1299.8 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 189 bnr. 1 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 189 bruksnr. 217.

Forretningen sluttet den 16. mars 1970.

A. Bleken

T. Lindberg

B. Annaniassen

Tore Leland

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

G. Linga

Avskriftens riktighet bekreftes

W.9.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533324
Deres ref: 9222846

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 189, BNR. 217.

Vi viser til bestilling av 20.05.2026 for eiendom gnr. 189, bnr. 217.

GNR. 189 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1970.

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

2103 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

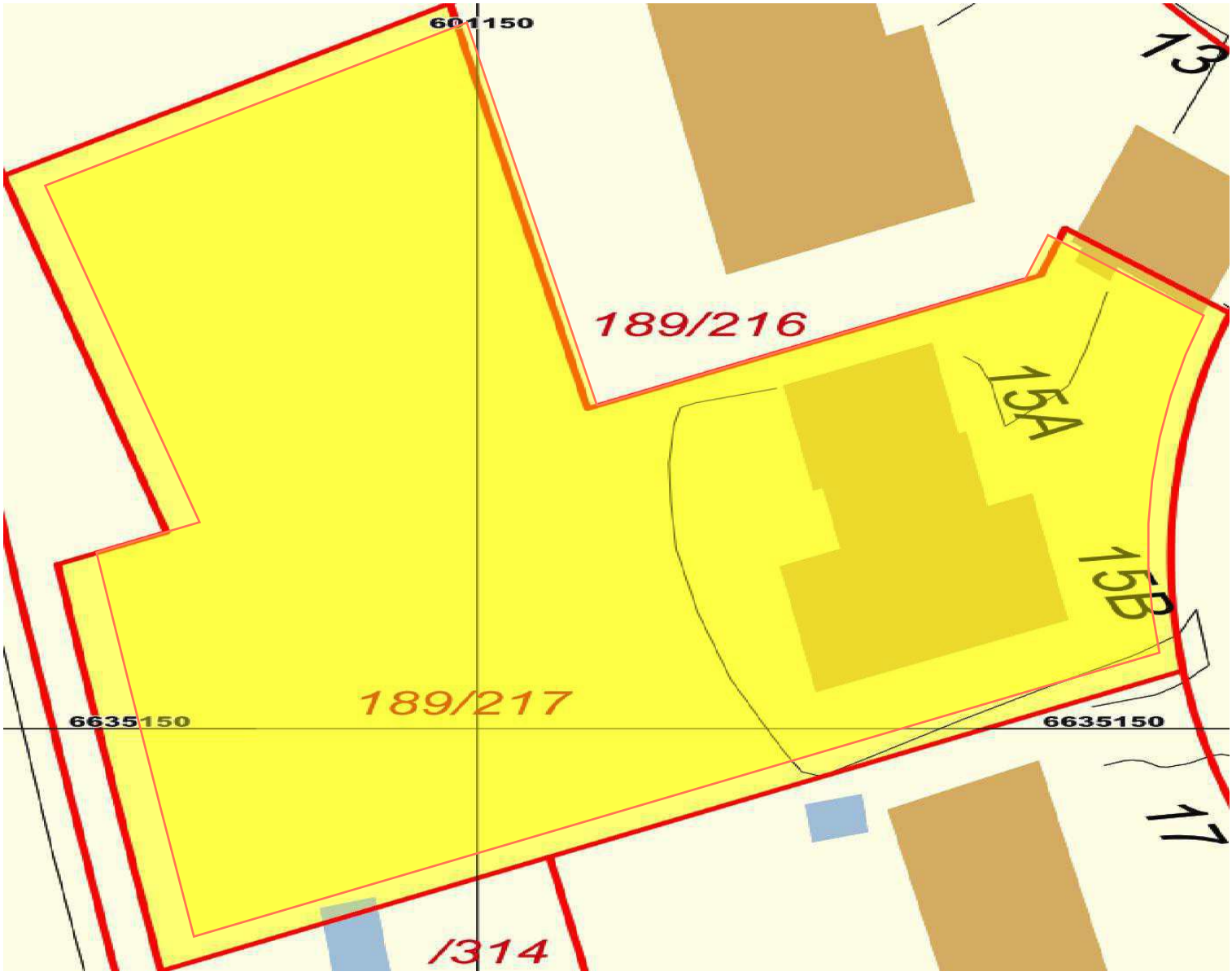
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

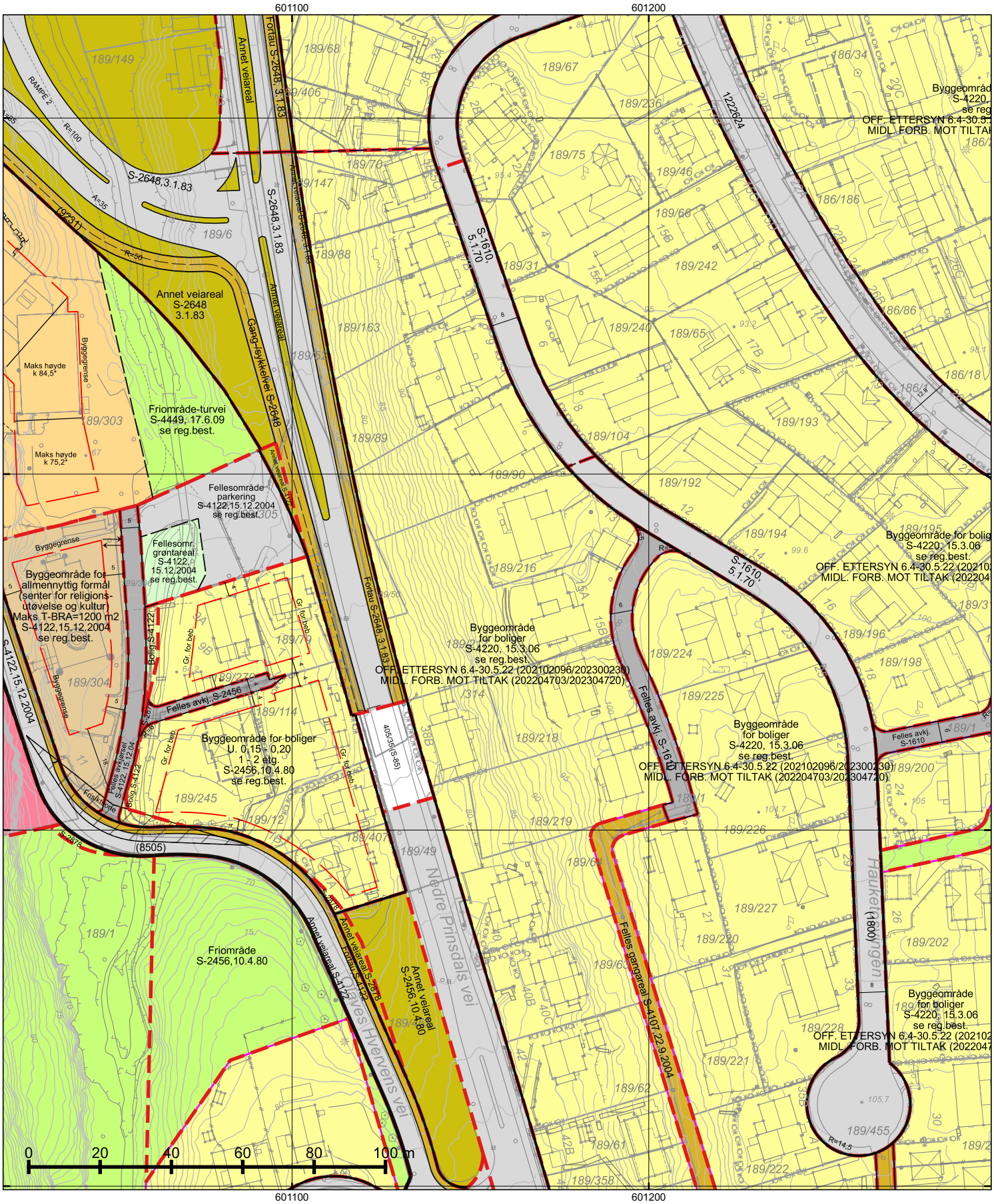
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

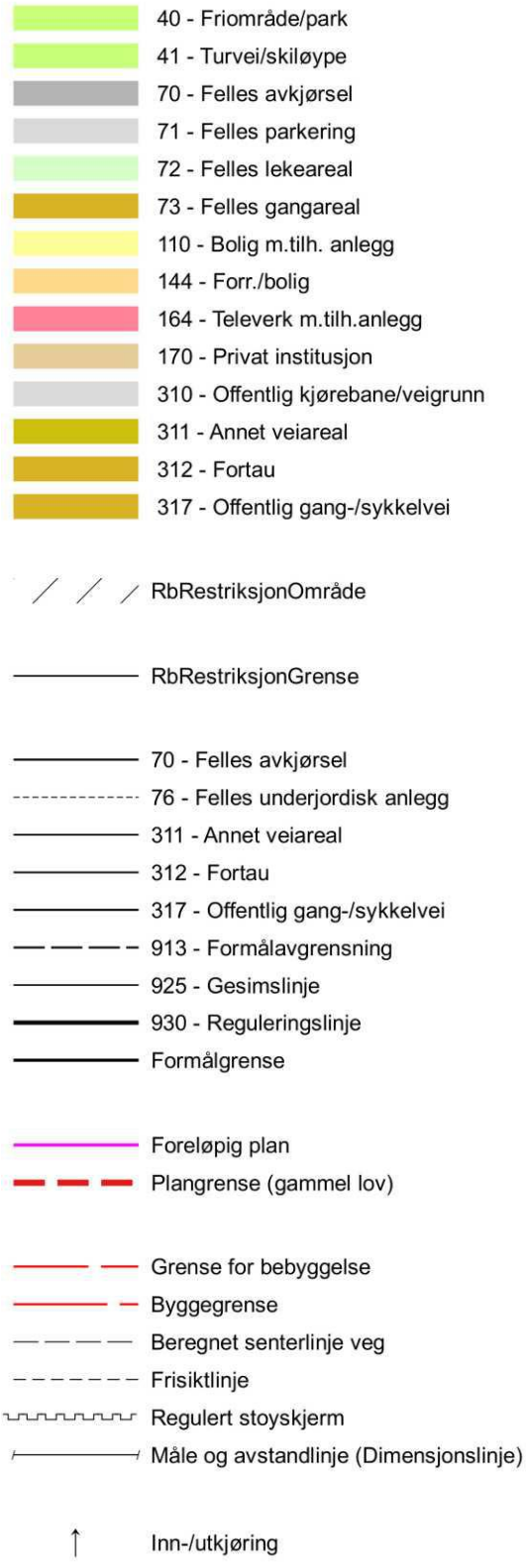
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

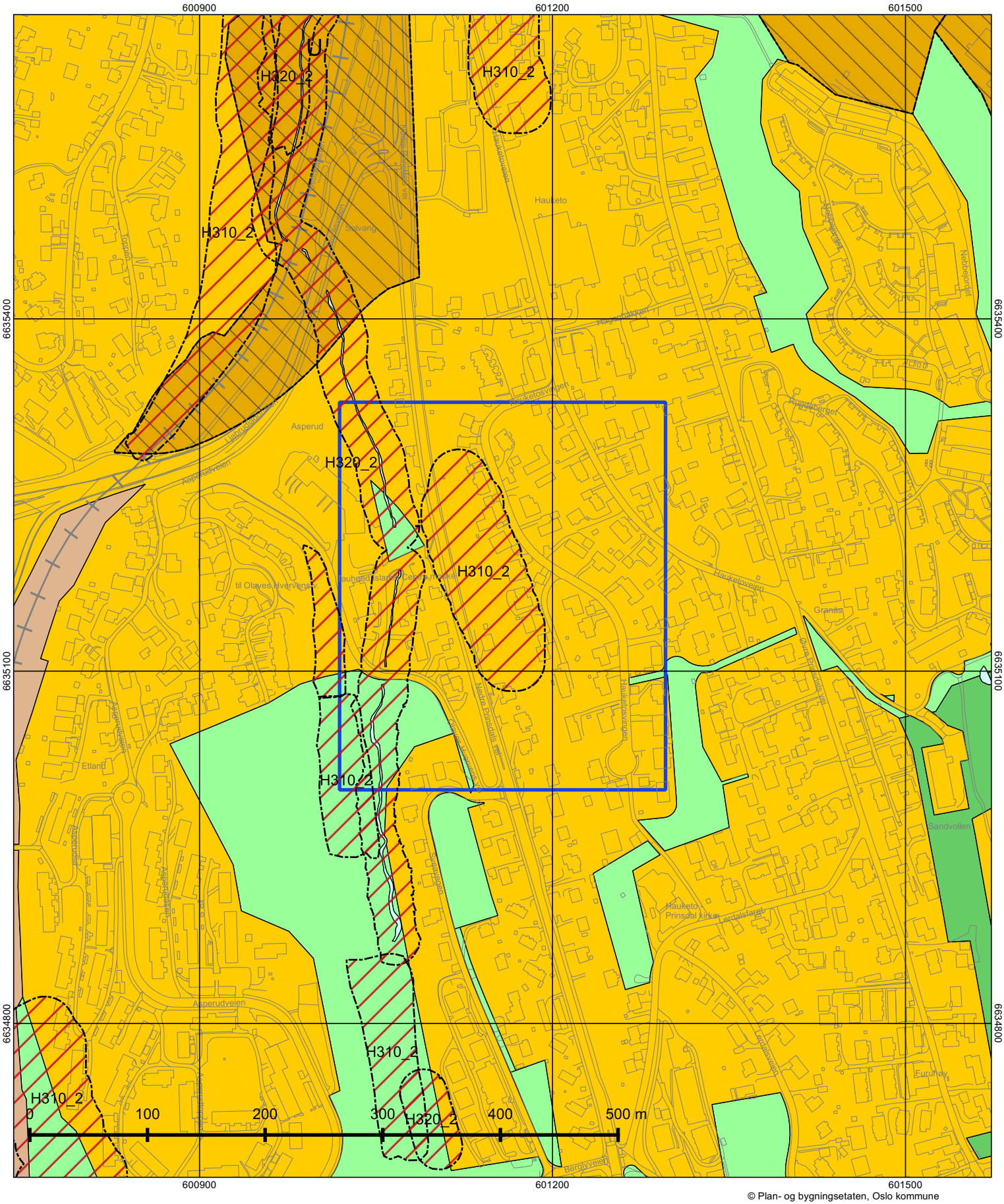
PlottID/Best.nr: 158247/ 86533324
Adresse: Hauketosvingen 15
Gnr/Bnr: 189/217
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158247/86533324
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

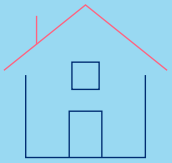
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Hauketosvingen 15A

Nabolaget Hauketo - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Prinsdal skole (1-7 kl.) 380 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 276 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lerdal Linje 81, 81N, 87	8 min 0.6 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.9 km
Ljabru Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.5 km

BARNEHAGER

Lerdal barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.7 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Hauketo barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	8 min
Kiwi Hauketo	8 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

Holmlia Kjøpesenter	19 min
Vitusapotek Hauketo	8 min
Holmlia Vinmonopol	19 min

SPORT

Rugdeberget	12 min
Hauketo skole	13 min
Fresh Fitness Hauketo	8 min
Lia Trening	18 min

«Nær naturområder. Hyggelige naboer. Svært god kollektiv kommunikasjon. Stille og trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

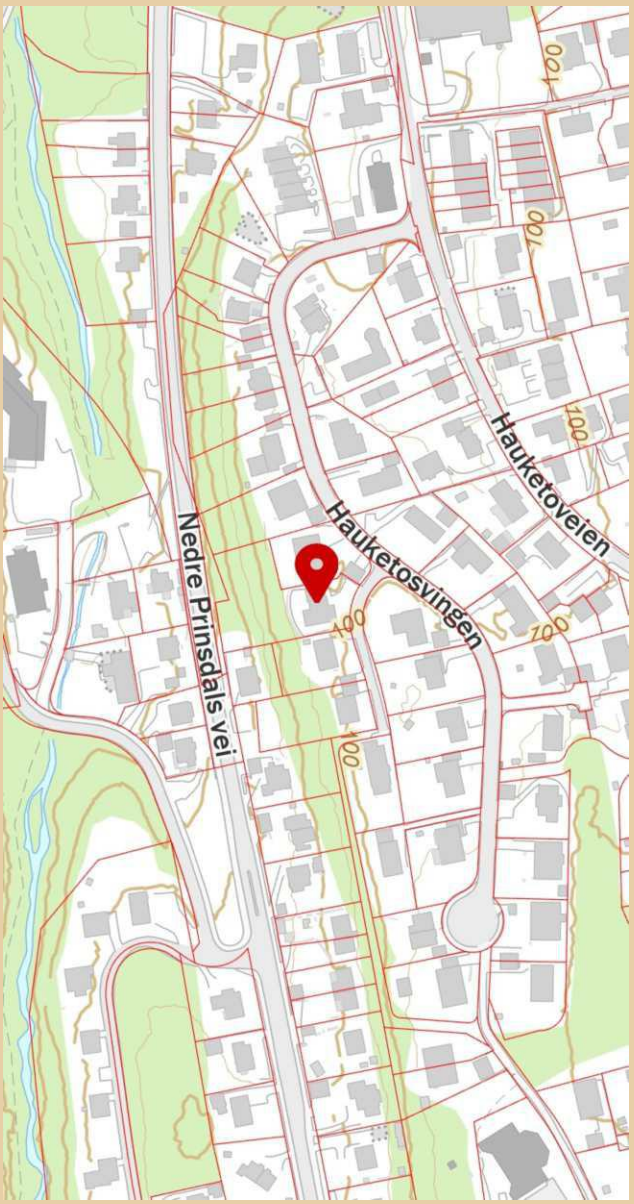
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hauketosvingen 15A, 1266 Oslo
Gnr. 189, Bnr. 217, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@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.
