PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

GODLIAVEIEN 11 A

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattest/tillatelse

Byggetegninger

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Godliaveien 11A

1. etasje



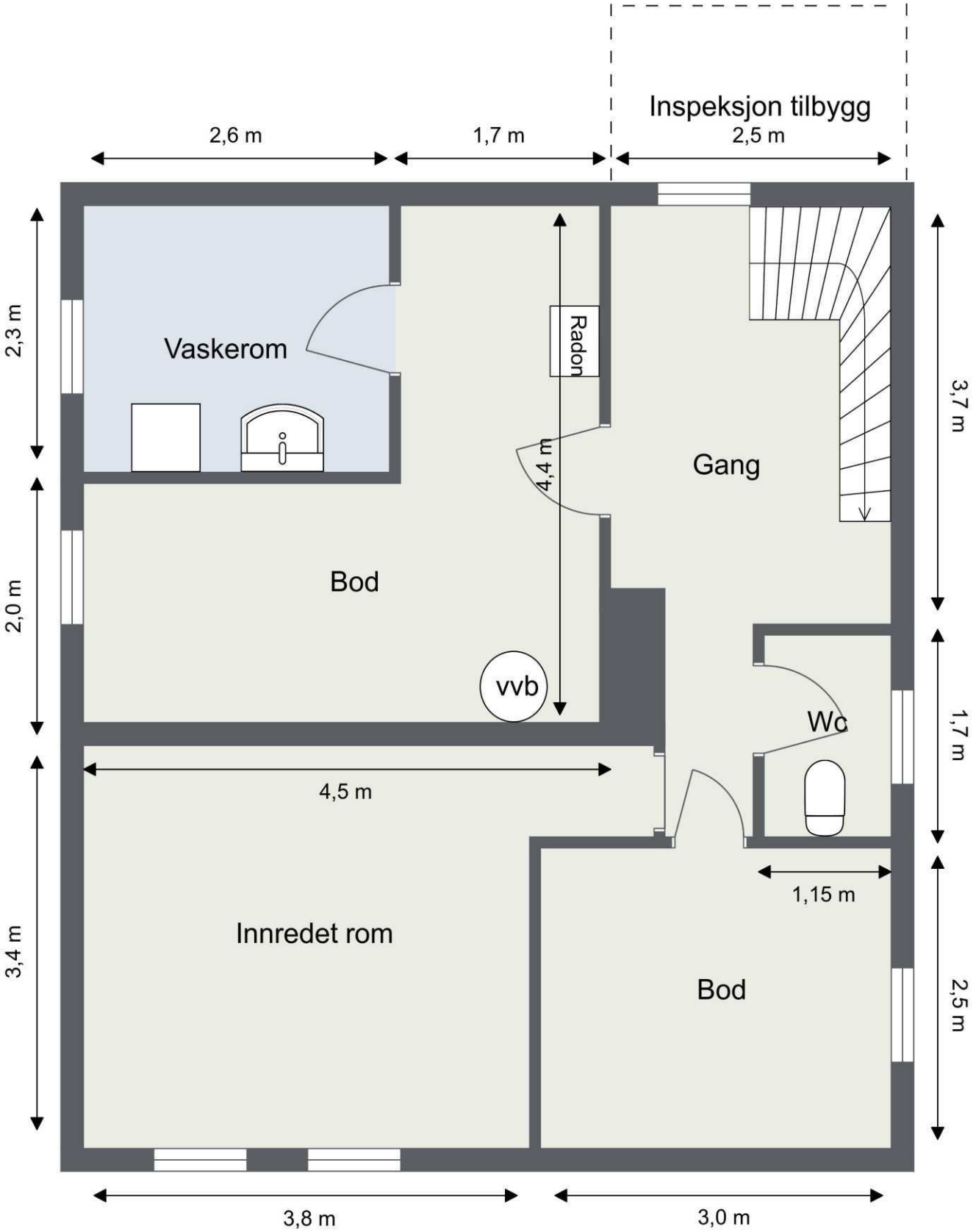
Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Godliaveien 11A

2. etasje



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



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



Eiendom

Adresse	**Godliaveien 11A, 0682 Oslo**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**144 / 518**

Sak

Hjemmelshaver	**Nils Arne Ringstad og Vibeke Aschim Ringstad.**
Oppdragsgiver	**Nils Arne Ringstad og Vibeke Aschim Ringstad.**
Befaringsdato	**01.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Rapportnr.	**21C44EC0**

Takstmann
Gunnar Aardal.
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

TTT MESTER

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**26**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**8**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**37**
5.	Avslutning	**42**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.

Anbefalte videre undersøkelser

Terreng og drenerings forhold, samt garasjen.

Dokumentasjonsmangler

Ikke utfyllende fdv dokumentasjon på bad i 1 etasje.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Nils Arne Ringstad og Vibeke Aschim Ringstad.**
Oppdragsgiver	**Nils Arne Ringstad og Vibeke Aschim Ringstad.**
Befaringsdato	**01.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Rapportnummer	**21C44EC0**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Godliaveien 11A, 0682 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**144 / 518**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Selveier**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**693 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Overordnet byggemetode

Enebolig over 3 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Tilbygget i 1 og 2 etasje i 2015 etter gjeldende forskrift.
Støpt betongsåle til antatt komprimerte masser og fjell.
Grunnmurer av betong og murelementer ved tilbygget.
Innvendige bærevegger i kjelleretasjen av teglsteins mur.
Etasjeskillere av tre.
Bærende yttervegger av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med betong takstein.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Ja**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt dokumentasjon på utført våtroms rehabilitering, elektriske installasjoner og ferdigattester.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	75 m²	—	—	75 m²	
2 etasje	75 m²	—	—	75 m²	
Kjelleretasje	58 m²	—	—	58 m²	Delvis innredet.
Loft	14 m²	—	—	14 m²	Uinnredet.
Garasje	—	17 m²	—	17 m²	
Sum hovedbygning	**222 m²**	**17 m²**	**0 m²**	**239 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**29 m² (oppmålt) – Vestvendt terrasse og balkong.**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen og loft ikke har godkjente oppholdsrom.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
1 etasje: Entre/Gang, trapperom, bod/Garderobe, bad, stue og kjøkken.
2 etasje: Trapperom, bad, og 4 stk soverom. Et av soverommene benyttes i dag som soverom.
Kjelleretasje: Vaskerom, toalettrom, trapperom, innredet rom og 2 stk boder.
Mrk. kjelleretasjen har ikke godkjente oppholdsrom pga lav romhøyde og manglende rømningsveier.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad 1 etasje
Bad fra 2015 med flislagte vegger.
Platehimling med innfelt downlights.
Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri .
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og lyslist.
Fritthengt høyskap.
Dusjsonen er adskilt med glassdør og vegg.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Veggog sensor vifte med avtrekk ut av yttervegg.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Bad etablert i 2015 ved oppføring av tilbygg.
Flislagte vegger og slett, malt platehimling med innfelt downlights.

Bad 1 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak
Overflatene fremstår velholdte og uten behov for strakstiltak.
Vindu av tre nære våtsone er ingen heldig løsning.

ANBEFALT TILTAK

Vindu av tre nære våtsone: det anbefales å være nøye med utlufting etter bruk av dusj.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet og 50 mm x 50 mm fliser i dusjsonen.
Nedsenket gulv i dusjsonen på over 10 mm iht forskrifter og krav.

Bad 1 etasje – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

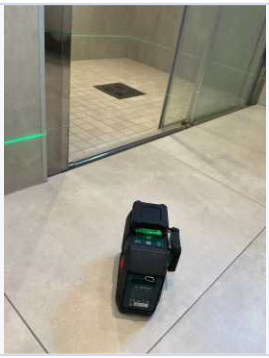
VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad 1 etasje – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Antatt benyttet smøremembran med synlig slukmansjett bak klemringen på sluket.

Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Rør i rørsystem med fordelerskap montert i tilstøtende rom med spalte for eventuelt lekkasjevann som vil renne mot sluk.

Bad 1 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Bad 1 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Sluk



Spalte for eventuelt lekkasjevann

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Veggmontert sensorvifte med avtrekk ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad 1 etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Veggmontert sensorvifte med avtrekk ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad 1 etasje – Ventilasjon – bilder



Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter med dempefunksjoner.
Fritthengt overskap med to dører av slette fronter.
Dusjsonen er adskilt skillevegg og skyvbar dør av glass.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne og spalte for eventuelt lekkasjevann.

Bad 1 etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredning og sanitærutstyr fremstår velholdte og uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad 1 etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Spalte for eventuelt lekkasjevann.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Platehimling med downlights.
Bakliggende trehimling.

Bad 1 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert brannkasse bak downlights ved bakliggende trehimling.
Det er ikke kontrollert bak samtlige.
Det skal benyttes godkjente led lys.

ANBEFALT TILTAK

Generelt: Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt ferdigattest og tilstøtende vegg i våtsonen er yttervegg.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad 1 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt ferdigattest på oppføring av tilbygget utført av Bryn bygg AS.

Bad 1 etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt utdypende fdv dokumentasjon vedrørende badet.
Det er iht gjeldende standard og forskrifter fremlagt dekkende dokumentasjon med ferdigattest.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Flislagte vegger og platehimling med innfelt downlights.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er oppgradert i 2016 og fremstår velholdt, uten merkbare skader eller slitasje.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling – bilder



Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet og 30 mm x 30 mm fliser i dusjsonen.
Nedsenket gulv på over 10 mm i dusjsonen iht forskrifter og krav.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist mindre hull i mørtelfuger.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Antatt benyttet smøremembran med synlig slukmansjett bak klemringen på sluket.

Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås.
Fordelerskap med spalte for eventuelt lekkasjevann som vil renne mot sluket.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Seksjonsnotat – Ventilasjon

Elektrisk sensorvifte med avtrekk antatt over taket.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad 2 etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Elektrisk sensorvifte med avtrekk antatt over taket.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad 2 etasje – Ventilasjon – bilder



Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med vegg av glass.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne og spalte for eventuelt lekkasjevann.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredning og sanitærutstyr fremstår velholdte og uten merkbare skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Spalte for eventuelt lekkasjevann.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Platehimling med downlights.
Bakliggende trehimling.

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert brannkasse bak downlights ved bakliggende trehimling.
Det er ikke kontrollert bak samtlige.
Det skal benyttes godkjente led lys.

ANBEFALT TILTAK

Generelt: Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt dokumentasjon på utført våtroms arbeid.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt dokumentasjon vedrørende badet.
Det er iht gjeldende standard og forskrifter tilstrekkelig dokumentasjon.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom – bilder



Fdv dokumentasjon fordelerskap.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken 1 etasje

Hth kjøkken fra 2010.

Kjøkken 1 etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår velholdt, uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Det er registrert noe svikt og knirk i gulvet. Ukjent årsak.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrertindikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht forskrifter og krav.
Kravene kom i henholdsvis 2017 og 2010.

Kjøkken 1 etasje – bilder



Stoppekran.

Sjekkpunkter – Kjøkken 1 etasje

• Overflater – vegger og himling: Slette, malte vegger. Laminatplater over kjøkkenbenk.
• Overflater – gulv: 2 - stavs parkett.
• Innredning og benkeplater: Innredning med slette fronter.
Benkeplater av stein.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vannledninger av rør i rør system(plast) og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekran i benkeskap under vasken.
Nedfelt stålvask med 1 - greps blandebatteri.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er ikke installert lekkasjevarlser til oppvaskmaskinen.
• Avtrekk og ventilasjon: Mekanisk ventilator med avtrekk over tak. Tlluft via lufteventil på vinduer.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Ovn, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
• Dokumentasjon for kjøkken: Ikke fremlagt.
Vanninstallasjoner på kjøkkenet er i følge eiere utført av faglærte.

DEL 9

9. Toalettrom

Seksjonsnotat – Toalettrom i kjelleretasjen

Eldre toalettrom i kjelleretasjen.
Defineres ikke som et våtrom.
Toalettrommet har høy alder og må påberegnes oppgradert.

Toalettrom i kjelleretasjen – Overflater – vegger, himling og gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Overflatene har høy alder og markant slitasje.
Bom under og sprekker i flisene.

ÅRSAK

Overflatene har høy alder og markant slitasje.
Bom under og sprekker i flisene.

RISIKO

Fugemasse og flislim brytes ned over tid.
Dette kan gi sprekker og åpninger der vann kan trenge inn i underlaget.

KONSEKVENS

Kan føre til skjulte fuktskader, råte og lekkasjer.

ANBEFALT TILTAK

Oppgradere overflater.
Veggoverflater er overmalt etter befaringen.

Toalettrom i kjelleretasjen – Sanitærutstyr

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eldre gulvtoalett og vannledninger av kobberrør.

ANBEFALT TILTAK

Anbefalte tiltak kan være rørinspeksjon, utskifting av rør eldre enn 40–50 år og installering av lekkasjestopper til rommet.

Toalettrom i kjelleretasjen – Sanitærutstyr – bilder



Toalettrom i kjelleretasjen – Vann- og avløpsledninger

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 - 100 år.

ANBEFALT TILTAK

Anbefalte tiltak kan være rørinspeksjon, utskifting av rør eldre enn 40–50 år og installering av lekkasjestopper til rommet.

Toalettrom i kjelleretasjen – Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu.
Avtrekk i rommet vurderes ikke som tilstrekkelig.

ÅRSAK

Manglende avtrekk i rommet.

RISIKO

Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS

Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK

Etablere en veggventil i ytterveggen, eventuelt installere en mekanisk baderomsvifte.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ingen registreringer.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Støpt gulv i kjelleretasjen.
Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 30 mm.

1. Rom under terreng

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i overflater. Ukjent årsak.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.
Det er boret hull og fuktkontrollert i påførede vegger, uten å finne forhøyede verdier.
Det er påvist plast i påført vegg på vaskerommet.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

ÅRSAK

Sprekker i overflater.
Utforet vegg i vaskerommet anses som en risikokonstruksjon, da det er risiko for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr
da særlig hvis utlektet vegg er montert med en dampsperre.

RISIKO

Utforet vegg i vaskerommet anses som en risikokonstruksjon, da det er risiko for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr
da særlig hvis utlektet vegg er montert med en dampsperre.

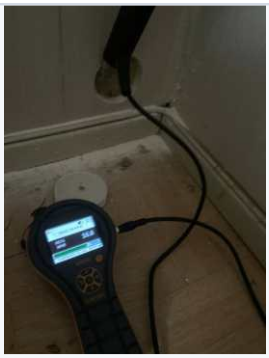
KONSEKVENS

Fukt fra grunnen og betongen klarer ikke å tørke innover i rommet. Varm inneluft møter den kalde plasten/veggen og danner vann(kondens).
Organiske materialer som stendere og panel av tre og gips kan mugne/råtne over tid.

ANBEFALT TILTAK

Demontere/fjerne all tett plastfolie/dampsperre på innsiden av yttervegger som er under terreng.
Bruk diffusjonsåpne løsninger: Sørg for at vegger og kledning på innsiden puster (dampåpne materialer) slik at fukten kan tørke fritt ut i rommet.
Unngå for tykk isolasjon på innsiden (maks 50 mm på betong anbefales for å unngå at muren blir for kald).
Den beste fuktsikringen gjøres på utsiden med knotteplast og drensplate, der minst halvparten av den totale isolasjonen plasseres på utsiden av muren.

1. Rom under terreng – bilder



Fuktkontrollert.

DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Seksjonsnotater

Uinnredet loft med tilgang via loftsluke ved trapperommet i 2 etasje.
Loftet har et målbart areal på 14 m².
Det er målt 2.46 meter opp til mønet.
Det er etablert gulvbord av tre ved hele gulvarealet.
Det er fuktkontrollert ved gjennomføringer, uten å finne forhøyede verdier.
Gjennomføringer i tak er å anse som en risiko konstruksjon og anbefales jevnlig kontrollert.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Peis i stue 1 etasje

Teglsteinspipe i boligen.
Åpen peis av teglstein i stuen i 1 etasje.
Stakeluker i kjeller og loftsetasjen.
Gnistfangerplate av messing på gulvet foran åpning.

Peis i stue 1 etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Messingplaten foran åpning til peisen er svakt festet. Denne anbefales festet ytterligere.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.
Messingplaten foran åpning til peisen er svakt festet. Denne anbefales festet ytterligere.

Peis i stue 1 etasje – bilder



Stakeluke i kjelleretasjen.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Mekanisk ventilator på kjøkkenet med avtrekk over taket.
Aggregat for avtrekk fra kjøkkenet er plassert på loftet.
Elektriske sensorvifter på badene med avtrekk ut av yttervegger.

1. Ventilasjon generelt

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke registrert veggventiler for tilluft/friskluftstilførsel i boligen.

ÅRSAK

Det er ikke registrert veggventiler for tilluft/friskluftstilførsel i boligen.

RISIKO

Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS

Uten tilluftsventiler skapes det undertrykk i boligen dersom man har avtrekk på bad eller kjøkken, noe som kan trekke fukt og forurensning inn gjennom boligen.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales etablert veggventiler i alle oppholdsrom.

1. Ventilasjon generelt – bilder



Aggregat plassert på loftet.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Boligen oppvarmes med varmekabler i våtromsgulv, gang i 1 etasje, toalettrom og innredet rom i kjelleretasjen.
Peis og luft til luft varmepumpe i stue, 1 etasje. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.

Vannledninger av rør i rørsystem(plast) og kobber.
Synlige avløpsrør plast og støpejern.
Ny avløps ledning inn til boligen i 2012.
Hovedstoppekranen er plassert ved toalettrommet i kjelleretasjen.
Stoppekraner for badene i fordelerskap.
Varmtvannsbereder fra 2009 på 300 liter er plassert i bod i kjelleretasjen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.

ÅRSAK

Usikker fremtidig funksjon pga høy alder på avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk.

RISIKO

Det kan samle seg rust og fett på innsiden som gjør røret trangere og fører til enklere tilstopping.
Metalltykkelsen minker over tid, noe som gir oppsprekking og hull i røret.

Eventuelt lekkasjevann fra berederen kan renne fritt ut i rommet og sprer seg til tilstøtende rom.

KONSEKVENS

Det kan samle seg rust og fett på innsiden som gjør røret trangere og fører til enklere tilstopping.
Metalltykkelsen minker over tid, noe som gir oppsprekking og hull i røret.

Berederen: Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales rør inspeksjon for å avdekke eventuelle rust og sprekker.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til berederen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Hovedstoppekranen.



Varmtvannsbereder på 300 liter.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Yttervegger oppført i trebindingsverk.
Fasadene er kledd med stående, over/under liggere, malt kledning.
Yttervegger og kledning er etterisolert og påført ny kledning i 2010.

1. Yttervegg - kledning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Det er registrert lufting og musebånd, bak deler av kledningen.

1. Yttervegg - kledning – bilder



Fuktkontroll av kledning.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vertikalhengslede vinduer og balkongdører av tre.
2 - lag press og energiglass. Datostemplet 2015(tilbygget) og 2010.
Pvc(plast) på badet i 2 etasje, datostemplet 2016.
Kjelleretasjen:
Horisontalhengslede vinduer av tre.
2 - lag glass, ukjent alder.
Ytterdør av malt teak med slette og profilerte fronter.
Yale sikkerhetslås. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting(ikke kontrollert utvendig ved vinduer i 2 etasje og loft)
Løst hengsel ved vindu på soverom i 2 etasje.
Utover dette er vinduer og dører i boligen funksjonstestet tilfredsstillende.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer eldre enn 35 år med isolerglass, har usikker fremtidig funksjon pga høy alder.

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein.
Snøfangere, renner, nedløp og beslag av stål.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Eiere opplyser om at taket er omtekket med ny takstein, nye renner, nedløp og pipehatt i 2010.

1. Yttertak — Ikke vurdert

VURDERING

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan og balkong.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.
Det er registrert mindre tilløp til mose på taksteinen.
Mose på takstein bør fjernes for å unngå fuktproblemer, mosegrodd tak og risiko for frostsprengning.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Vestvendt balkong og terrasse

Vestvendt balkong på 12 m² med utgang fra stuen i 2 etasje.
Utkraget trekonstruksjon med søyler og drager ned mot underliggende terrasse.
Folie/membran på gulvet med tretremmer over.
Rekkverk av tre med stående kledning.
Takrenner og nedløp rundt rekkverket.

Vestvendt terrasse på 17 m².
Trekonstruksjon festet til boligens yttervegg og med søyler ned på betongmur.
Rekkverk av tre med stående kledning.

Vestvendt balkong og terrasse — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonene vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke etablert rekkverk ved trapp ned fra terrassen.

ANBEFALT TILTAK

Etablere rekkverk ved trapp ned fra terrassen.

Vestvendt balkong og terrasse – bilder





DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Seksjonsnotat – Platting ved terrassen

Vestvendt platting på 18 m².
Platting med bjelker og terrassebord av tre lagt på antatt komprimerte masser, direkte på terrenget.

Platting ved terrassen TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plattingen fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Ukjent byggegrunn, antatt fundamentert på telefrie komprimerte masser.
Grunnmur av pusset betong.
Dreneringen antas å være fra byggeår.
Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Ikke mulig å kontrollere sørveggen pga vanskelig fremkommelighet.

1. Byggegrunn, fundamenter, terrengforhold, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er registrert og målt fall mot boligen ved østveggen.
Høy alder på dreneringen.

ÅRSAK

Det er registrert og målt fall mot boligen ved østveggen.
Høy alder på dreneringen.

RISIKO

Terrengfall inn mot en bolig (at terrenget heller mot grunnmuren i stedet for vekk fra den) gir en alvorlig risiko for fuktskader, råte, muggsopp og i verste fall ustabilitet i grunnen.
Iht TEK17 skal terrenget alltid ha tilstrekkelig fall vekk fra bygningen (anbefalt minimum 1:50 de første 3 meterne) for å hindre at vann ansamler seg mot huset.
Høy alder på drenering: Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.

KONSEKVENS

Mulig konsekvens kan være at overvann og smeltevann renner rett mot kjellervegger og grunnmur istedenfor å ledes bort, noe som gir fare for kjellerflom.
Konstant tilgang på vann gir fuktige vegger, og kan føre til råteskader på eventuelt treverk.
Vann som trekker inn i grunnmur eller betong, kan utvide seg ved frost og gi oppsprekking og svekket styrke i konstruksjonen.
Mye vann som samler seg i massene rundt og under huset, kan vaske ut finstoffer eller gjøre grunnen ustabil, slik at huset synker ujevnt(setningsskade).
Høy alder på drenering: Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.

ANBEFALT TILTAK

Terrengfall: etabler masse og korrekt fall (minimum 2 % / 1:50) ut fra grunnmuren med tett sjikt.
Drenering: fornye med nye drensrør, knotteplast og utvendig isolering.

1. Byggegrunn, fundamenter, terrengforhold, grunnmur, drenering og fuktsikring – bilder



DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje

Type bygg	**Garasje**
Byggeår	**1975**

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje	—	17 m²	—	17 m²	frittstående, delvis innredet.
Sum Garasje	**0 m²**	**17 m²**	**0 m²**	**17 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

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

Seksjonsnotat – Garasje

Frittstående garasje på 17 m² ved østsiden av boligen.
Fundamentert direkte på terrenget.
Ringmur av pusset lettklinkerstein(leca).
Lagringsplass over tak. Kledd med gipsplater i tak og en vegg.
Yttervegger av bindingsverk, fasader kledd med stående kledning.
Saltak konstruksjon.
Grunnen er blitt gruslagt og det er montert ny port etter befaringen.
Det er installert elbil lader.

Garasje

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Eldre garasje som må påberegnes oppgradert.
Markante skader på ringmur.
Kledningen ligger for nærme terrenget.

ÅRSAK

Markante sprekker i grunnmur.
Kledningen ligger for nærme terrenget ved deler av boligen.
Iht gjeldende forskrifter skal minimum avstand til terrenget være 30 cm.

RISIKO

Kan gi redusert bæreevne og fuktinntrengning.
Kledning for nærme bakken fører til at treverket trekker fuktighet,
noe som gir risiko for råte, soppvekst og skadedyr.

KONSEKVENS

Kan gi redusert bæreevne og fuktinntrengning.
Redusert avstand til terreng gir over tid gir økt fuktbelastning på treverket.

ANBEFALT TILTAK

Utbedre ringmuren.

Garasje – bilder



Frittstående garasje.



Sprekker i grunnmur.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Overflater i boligen:
1 etasje:
Vegger: slette, malte platevegger. Laminatplater over kjøkkenbenkene.
Tak: slette, malte plate og panel himlinger med innfelt downlights, enkelte steder.
Gulv: fliser i gang og bad. Øvrige overflater av 2 - stavs parkett.
2 etasje:
Vegger: slette, malte platevegger.
Tak: slette, malte plate og panel(mdf), samt hvite takplater med innfelt downlights enkelte steder.
Eiere opplyser om at alle gulv er byttet i 2010 i 1 etasje og i 2015 i 2 etasje.

Høyder i boligen:
1 etasje: bad - 2.35 m. Trapperom - 2.39 og 2.44 m. Stue - 2.47 m. Kjøkken - 2.53 m. Gang - 2.2 m.
2 etasje: bad - 2.31 m. Trapperom - 2.52 m. Soverom - 2.39, 2.57 og 2.55 m.
Kjelleretasje: 1.92 - 2.03 m.

Eldre vaskerom i boligen som bør påberegnes oppgradert.

1. Etasjeskillere TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Etasjeskille i 1 og 2 etasje: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot henholdsvis 15 og 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

ÅRSAK

Avvik oppimot 25 mm i etasjeskille.
Tg 2 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

RISIKO

Etasjeskille/Bjelkelaget kan være for svakt for lasten det bærer, noe som er vanlig i eldre hus.

KONSEKVENS

Økt svikt og ujevnt etasjeskille kan forsterke knirk og trinnlyd mellom rom.

ANBEFALT TILTAK

Det vurderes ikke behov for strakstiltak, men holdes under oppsikt.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Delvis flat eiet tomt på 693 m².
Opparbeidet med steinbelagt gårdsplass.
Opparbeidet plen og beplatning.
Gåavstand til skoler, barnehage og kollektiv transport.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.
Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeoppgangen til kjelleretasjen.
Hovedsikring på 63 ampere og 18 kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på utført elektrisk arbeid i boligen i regi av eiere.

Avvik

Kursfortegnelsen anbefales oppdateres, da ikke alle kurser er merket.
Det er registrert uisolerte og løse ledninger ved lysbrytere i garasjen.

Konsekvens

Uisolerte ledninger kan gi elektrisk støt ved berøring, kraftig kortslutning og direkte brannfare hvis den kommer i kontakt med andre metaller, bygninger eller jord.

Anbefalt tiltak

Kontakt en registrert elektroinstallatør for å utbedre feilen fagmessig.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Lysbrytere i garasjen.



Sikringskap i trappeoppgang.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.
I følge eiere vil det følge med umontert brannstige til bruk fra 2 etasje.

Avvik

Det er registrert manglende brannkasse ved downlights ved trappeoppgangen i 2 etasje.
Mrk. alle downlights i boligen er ikke kontrollert.

Konsekvens

Manglende brannkasse (eller spotkasse) bak downlights kan føre til overoppheting og redusert levetid på lyspærene.
Ved ytterste konsekvens, brannfare hvis varmen antenner takisolasjon eller brennbare materialer.

Anbefalt tiltak

Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon. (lavtbyggende LED).
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

Bilder



Manglende brannkasse bak downlights.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Boligen ligger ikke innenfor en støysone iht kartkatalog.geonorge.

Avvik

Generelt: Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig
dårligere enn boliger bygget etter 1997.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapper av tre med tette stusstrinn.

Avvik

Mangler rekkverk/håndlist en side ved trapp til 2 etasje.

Konsekvens

En glatt vegg gir ikke det grepet som en god håndlist sikrer ved snubling.

Anbefalt tiltak

Etablere håndlist på vegg.

Bilder



Manglende rekkverk på begge sider.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Utvendig trapp mangler rekkverk.
Ingen monterte snøfangere på taket.

Avvik

Utvendig trapp ved terrassen mangler rekkverk.
Ingen monterte snøfangere på taket.

Konsekvens

Økt sjanse for å falle, spesielt om vinteren med is og snø.
Kan føre til ukontrollerte snøras.

Anbefalt tiltak

Etablere rekkverk ved utvendig trapp.
Montere snøfangere over innganger.

Bilder



33. Radon

Observasjoner

Det er i 2021 installert radonbrønn i kjelleretasjen. Utført av Radoni AS.
I tillegg er det installert en radonmåler fra Airthings. Gjennomsnitt nivå siste år er målt til 76 Bq/m3.

Avvik

Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel),
og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.
Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.
Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

Bilder



34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

1. Andre forhold innvendig – Etasjeskillere

Avvik: Etasjeskille i 1 og 2 etasje: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot henholdsvis 15 og 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Konsekvens: Økt svikt og ujevnt etasjeskille kan forsterke knirk og trinnlyd mellom rom.
Anbefalt tiltak: Det vurderes ikke behov for strakstiltak, men holdes under oppsikt.

2. Garasje – Garasje

Avvik: Eldre garasje som må påberegnes oppgradert.
Markante skader på ringmur.
Kledningen ligger for nærme terrenget.
Konsekvens: Kan gi redusert bæreevne og fuktinntrengning.
Redusert avstand til terreng gir over tid gir økt fuktbelastning på treverket.
Anbefalt tiltak: Utbedre ringmuren.

3. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
Avvik: Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse
delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.
Konsekvens: Det kan samle seg rust og fett på innsiden som gjør røret trangere og fører til enklere tilstopping.
Metalltykkelsen minker over tid, noe som gir oppsprekking og hull i røret.

Berederen: Fukt som trekker inn i konstruksjoner tar lang tid å tørke ut, og gir muggsoppvekst.
Anbefalt tiltak: Det anbefales rør inspeksjon for å avdekke eventuelle rust og sprekker.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til berederen.

4. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
Avvik: Det er ikke registrert veggventiler for tilluft/friskluftstilførsel i boligen.
Konsekvens: Uten tilluftsventiler skapes det undertrykk i boligen dersom man har avtrekk på bad eller kjøkken, noe som kan trekke fukt og forurensning inn gjennom boligen.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.
Anbefalt tiltak: Det anbefales etablert veggventiler i alle oppholdsrom.

5. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, terrengforhold, grunnmur, drenering og fuktsikring
Avvik: Det er registrert og målt fall mot boligen ved østveggen.
Høy alder på dreneringen.
Konsekvens: Mulig konsekvens kan være at overvann og smeltevann renner rett mot kjellervegger og grunnmur istedenfor å ledes bort, noe som gir fare for kjellerflom.
Konstant tilgang på vann gir fuktige vegger, og kan føre til råteskader på eventuelt treverk.
Vann som trekker inn i grunnmur eller betong, kan utvide seg ved frost og gi oppsprekking og svekket styrke i konstruksjonen.
Mye vann som samler seg i massene rundt og under huset, kan vaske ut finstoffer eller gjøre grunnen ustabil, slik at huset synker ujevnt(setningsskade).
Høy alder på drenering: Normal levetid for drenering rundt en bolig er omtrent 20 til 60 år.
Høy alder øker risikoen for at rør knuser, tetter seg eller at fuktsperren morkner.
Dette kan gi konsekvenser som fuktinntrengning, muggvekst og svekket grunnmur.
Anbefalt tiltak: Terrengfall: etabler masse og korrekt fall (minimum 2 % / 1:50) ut fra grunnmuren med tett sjikt.
Drenering: fornye med nye drensrør, knotteplast og utvendig isolering.

6. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng

Avvik: Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i overflater. Ukjent årsak.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.
Det er boret hull og fuktkontrollert i påforede vegger, uten å finne forhøyede verdier.
Det er påvist plast i påforet vegg på vaskerommet.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Konsekvens: Fukt fra grunnen og betongen klarer ikke å tørke innover i rommet. Varm inneluft møter den kalde plasten/veggen og danner vann(kondens).
Organiske materialer som stendere og panel av tre og gips kan mugne/råtne over tid.
Anbefalt tiltak: Demontere/fjerne all tett plastfolie/dampsperre på innsiden av yttervegger som er under terreng.
Bruk diffusjonsåpne løsninger: Sørg for at vegger og kledning på innsiden puster (dampåpne materialer) slik at fukten kan tørke fritt ut i rommet.
Unngå for tykk isolasjon på innsiden (maks 50 mm på betong anbefales for å unngå at muren blir for kald).
Den beste fuktsikringen gjøres på utsiden med knotteplast og drensplate, der minst halvparten av den totale isolasjonen plasseres på utsiden av muren.

7. Toalettrom i kjelleretasjen – Overflater – vegger, himling og gulv – Overflater – vegger, himling og gulv

Avvik: Overflatene har høy alder og markant slitasje.
Bom under og sprekker i flisene.
Konsekvens: Kan føre til skjulte fuktskader, råte og lekkasjer.
Anbefalt tiltak: Oppgradere overflater.
Veggoverflater er overmalt etter befaringen.

8. Toalettrom i kjelleretasjen – Ventilasjon – Ventilasjon

Avvik: Kun naturlig avtrekk ved åpning av vindu.
Avtrekk i rommet vurderes ikke som tilstrekkelig.
Konsekvens: Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.
Anbefalt tiltak: Etablere en veggventil i ytterveggen, eventuelt installere en mekanisk baderomsvifte.

Signatur og dato

Befaringsdato	**01.07.2026**
Rapportdato	**06.08.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260192
Addresse	Godliaveien 11 A		
Postnr.	0682	Sted	OSLO
Selgers navn	Vibeke Aschim Ringstad		
Selgers navn	Nils Arne Ringstad		

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?

September 1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 10/1-1998

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

Hus: 646472, innbo646473

Våtrom

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 2015 i nytt tilbygg. Oppussing av gammelt bad 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bad 2015 i nytt tilbygg. Utført av Melba VVS AS,Oppussing av gammelt bad 2016. Utført av Oslo Bad & Renovering AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad 2015 i nytt tilbygg. Tettesjikt/membran ble lagt.Oppussing av gammelt bad 2016. Gammelt bad revet helt oog nytt bad bygget opp med tettesjikt/membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk på begge bad

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

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

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

Varmekabler lagt i begge bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tilbygg inkludert bad ble satt opp i regi av Bryn Bygg ASOppussing av eksisterende bad ble i i sin helet utført i regi av Oslo Bad & Renovasjon AS

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært brudd på skjøter, forgrening og utvendige stoppekraner på vannledningen inn til Godliaveien 11A og 11B. Det har skjedd i 2015 og 2021 på ulike deler av vannledningen. Alle disse har blitt utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mellom 2008-2012 var det til sammen 3 tilfeller av tett kloakkledning. Huset deler kloakkledning ut til offentlig nett med naboene i Godliaveien 11B og 13. KLoakkledning ut til offentlig nett er siden blitt lagt på nytt. Ingen problemer etter dette.

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

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

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

Etter de 3 tilfellene av tett kloakk, ble det lagt ny kloakkledning i 2012 ut til det offentlige nett. Siden den gang har det ikke vært noen tilfeller av at kloakken har tettet seg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i 2012 av STAKE & GRAVESERVICE AS. Ingen problem med tett kloakk etter dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det ble utført kamera inspeksjon i forbindelse med utbedring av problem med kloakk 2012. Etter dette har det ikke vært noen problem

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik etter at kloakkrør ut til offentlig nett ble lagt på nytt

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

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

I forbindelse med utvendig oppussing i 2010 der panel og tak ble skiftet ut ble også takrenner skiftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i regi av Akershus Byggservice AS.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er fra 1923.Har registrert at det er noe skjevhet på vestveggen 2 etg. Det er en sprekk i muren ved nedgang til kjelleren. Det er noen sprekker i muren i garasjen og vest veggen er litt skjev.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med innvendig og utvendig oppussing i 2010 ble alle vinduer (ikke terrasse dører) byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Akershus Byggservice AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygget et toalett med varmekabler, innredet en kjellerstue med varmekabler og laget et vaskerom. Dette er arbeid som er gjort før vi overtok i 1998. Kjenner ikke til når og av hvem disse endringene ble gjort.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er blitt utført endringer for å legge til strømmåler, og innlegging av nye kurser og trukket nye ledninger bl. a.i forbindelse medOppussing av gang i 2009, Oppussing utvendig og innvendig i 2010, Oppføring av nytt tilbygg i 2015,

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har ansvarsærklæringer fra i forbindelse med endringer fra de siste årene, og for eldre endringer stort set oversikt over hvilke firma som har utført arbeid i huset som også har gjort endringer på el-anlegget.

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

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi fikk bygd på huset i 2015. Endringen ble godkjent av plan og bygg. P.t. (24/7-2026) mangler godkjent ferdigstillelsesattest. Det er satt i gang prosess for å få dette på plass.

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er satt opp radon måling fra Airthings og installert radon pumpe. Gjennomsnitt siste år er 77 Bq/m3 som er godt innenfor anbefalte nivåer

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Garasj3n ble satt opp før vi flyttet inn i 1998. Vi har i år Installert ny garasjeport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet utført av ansatt hos Markisemannen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent Ferdigattest for arbeid utført 2010.Prosess startet for å få godkjent ferdigattest for tilbygg oppført 2015.

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.

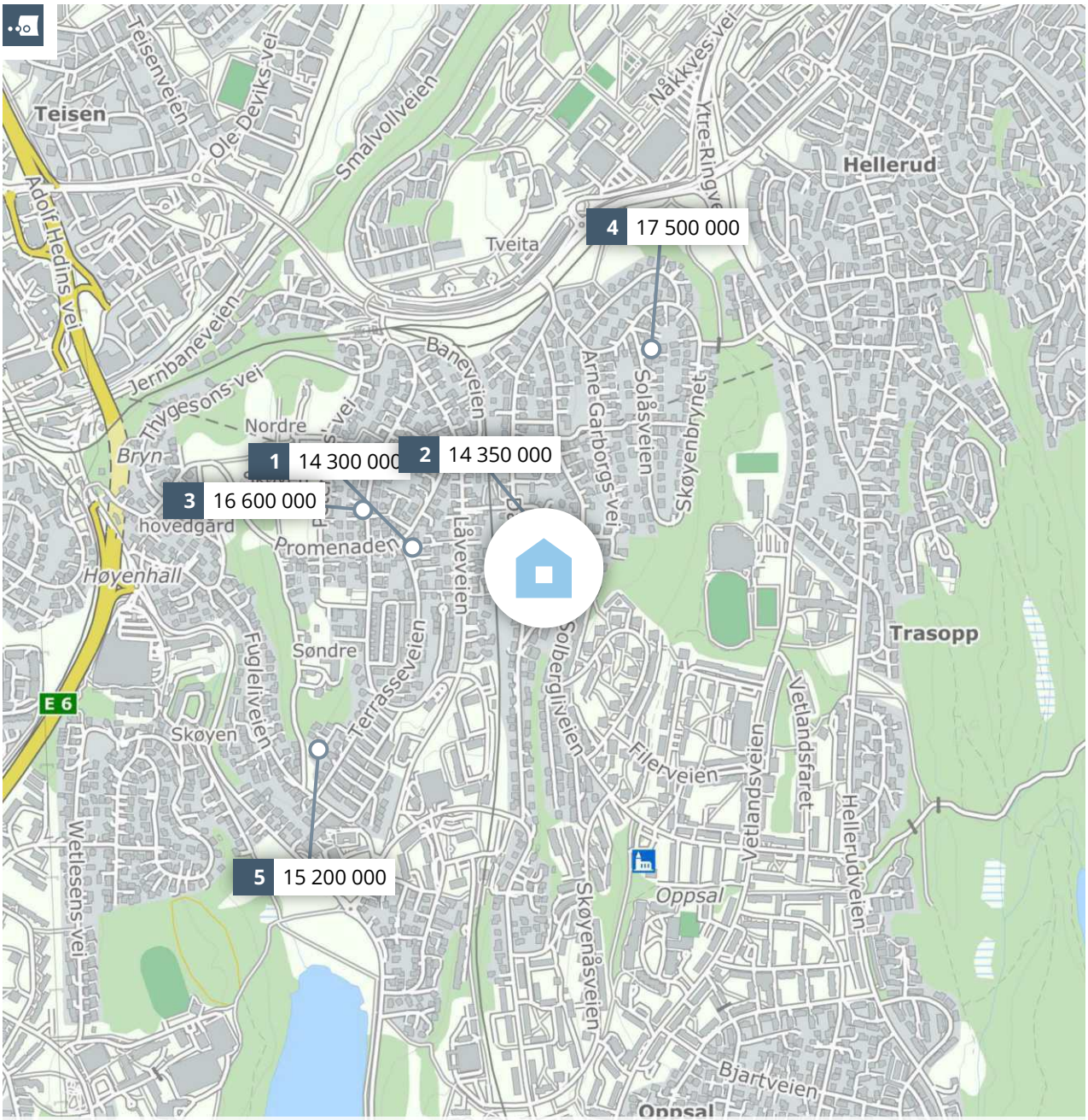
Dato 14.08.2026

Signert av *Vibeke Aschim Ringstad*

Signert av *Nils Arne Ringstad*

Initialer selger:
V A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GODLIAVEIEN 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 14.08.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Godliaveien 11 A, 0682 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1922

GNR 144 BNR 518 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKØYENÅSEN

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	65 315
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	222 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1922

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Promenaden 11				17.09.2025	16 800 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**66 512**
	215 m²	1927	1 624 m²	3 sov						
2	Godliaveien 8				07.04.2025	13 500 000	**14 350 000**	0	14 350 000	**74 740**
	192 m²	1923	1 091 m²	3 sov						
3	Dalbakkveien 21 A				21.10.2025	16 900 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**57 840**
	287 m²	1927	540 m²	5 sov						
4	Solåsveien 4 A				28.01.2026	17 500 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**36 842**
	475 m²	1998	653 m²	4 sov						
5	Terrasseveien 21 F				19.01.2026	15 490 000	**15 200 000**	0	15 200 000	**77 551**
	196 m²	2000	483 m²	3 sov						

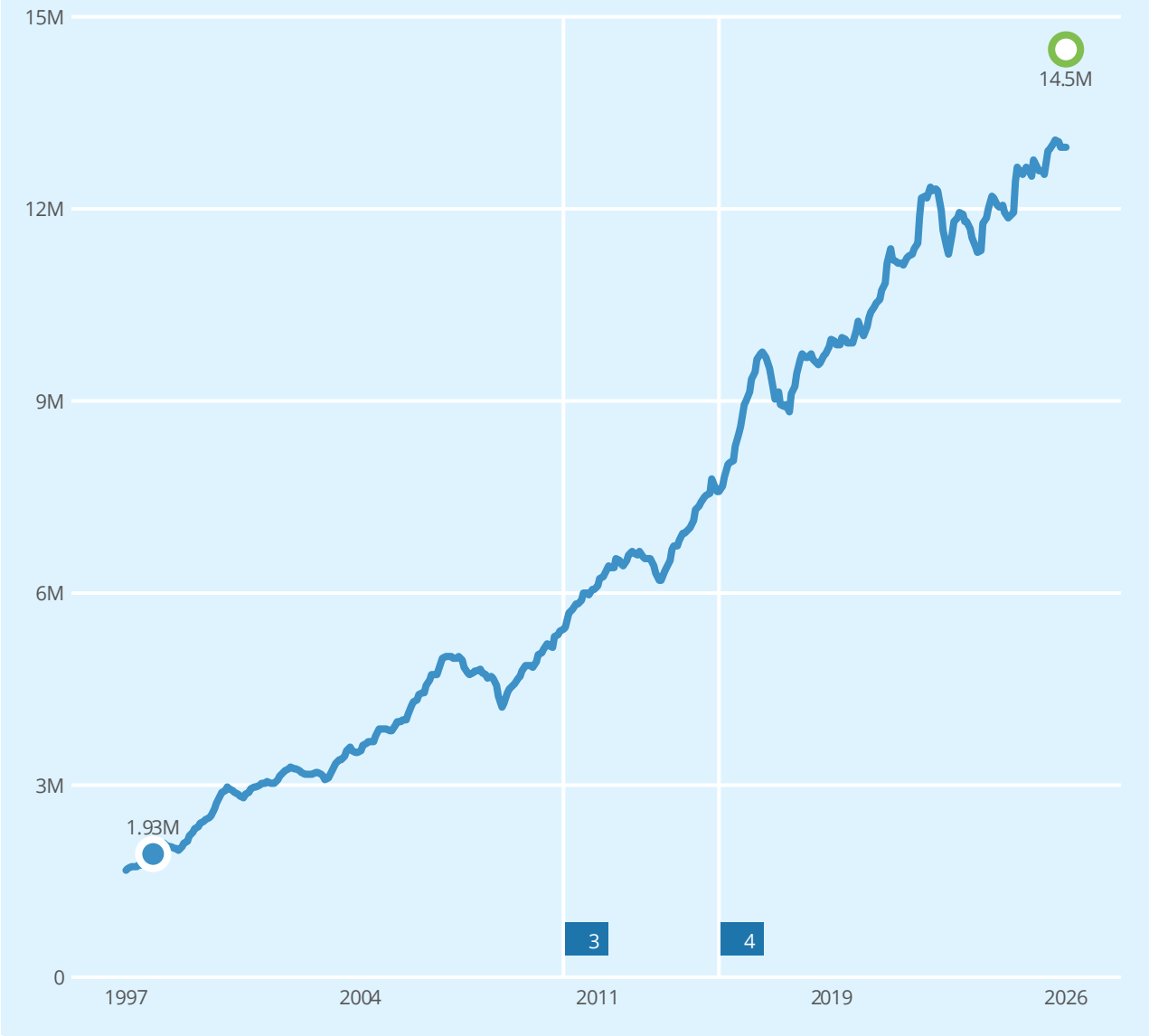
Attraktiv enebolig på 222m² med solrik hage, tre uteplasser, fire sov og garasje på egen gårdsplass. Meget barnevennlig

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.01.1998		19.01.1998	-	1 930 000	-	1 930 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 682 OSLO nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 682 OSLO siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

14.2M
14.0M
13.8M
13 645 000 Prisantydning i snitt
13 447 000 Salgspris i snitt
13.2M
13.0M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager
for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 315 Godliaveien 11 A Totalpris 14 500 000

64 700 Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd
64 609 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Godliaveien 11A, 0682 OSLO**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328880**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80314167**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **518**
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 **1922**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

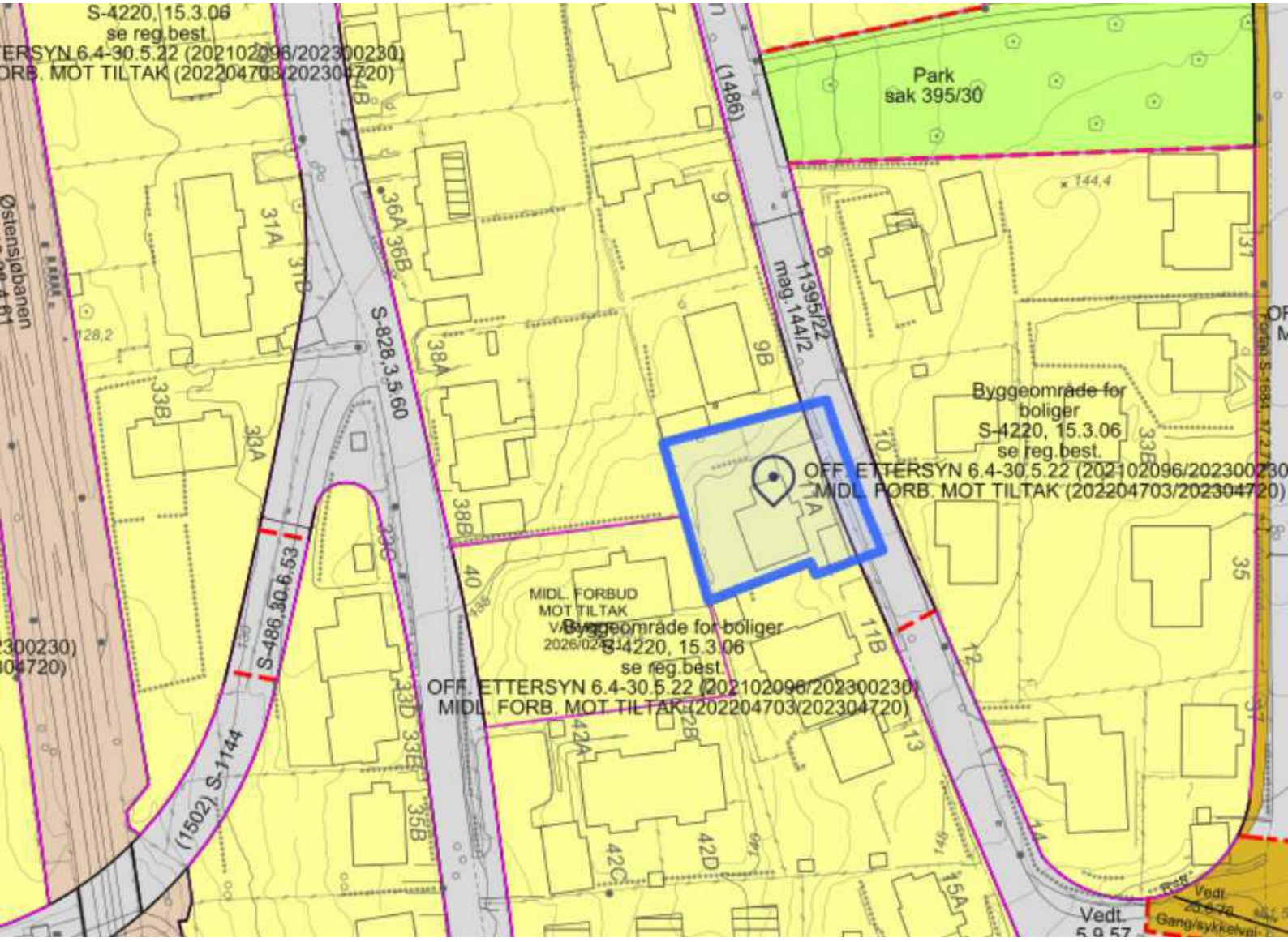
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **280,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 250 kWh**


S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Park
sak 395/30
(1486)
11395/22
mag.144/2
S-828,3.5.60
(1502) S-1144
S-486,9.63
Østensjøbanen
Byggeområde for
boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
Vedt.
Gang/sykkelvei



Godliaveien 11A

0682 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 144 / 518

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
144

Bruksnummer
518

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	692,9 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Adresser (1)

Bygninger (4)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

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

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Lappe XI

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1345-1922.

Bilag 1.

Veiledning inntil 20/12 22.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Bygningstillatelse

parcel av paa gr.-nr. 144 br.nr. 1. Bygn. Gaard Aker.

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: Akers byggeselskap.

Ansvarshavende: Olaf O. Sollie, Tomtegt 24 II

Indlevert 15. nov. 1922 Attestert 21. 29/1-1924 | Fæsk. attd. 21/7-1926 18/7 21.

MOBILIER-SNITTS 1116-B-1922 AKER V

att. m. 112/1924

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 16de novb. 1922.

Erling Andersen.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 17/11 1922
For reguleringschefen
D. Jørn

Fno. 805-A-22. Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 20. nov. 22.
Sigurd Andersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Godliaveien 11.	Gnr. 144. bnr. 518.	75/927.

Byggherre

Torkel Löfsgaard
Godliaveien 11

OSLO 6

Ansvarshavende

Driftsing. A. Oskarsen
Lörenveien 54
Boks 85, Økern

OSLO 5

OF/TA
Dato
17.desember 1975

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/00676-3	Philip Gjerde	13.03.2026

Adresse: Godliaveien 11A
Eiendom: 144/518
Ansvarlig søker: KRISARCH AS
Tiltakshaver: Nils Arne Ringstad

Ferdigattest på henlagt sak 2010013208 - Godliaveien 11A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og ombygging av enebolig, mottatt 20.01.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Philip Gjerde
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
201013208_1_21_Plan_2_etasje
201013208_1_22_Snitt
201013208_1_23_Fasade_nord
201013208_1_24_Fasade_syd
201013208_1_25_Fasade_vest
201013208_1_26_Fasade_øst
201013208_1_17_Situasjonsplan
201013208_1_20_Plan_1_etasje

Mottakere:
KRISARCH AS, Kristian Schønberg Christensen

Kopi til:
Nils Arne Ringstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NILS ARNE RINGSTAD
GODLIAVEIEN 11 A
0682 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201513969-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 16.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GODLIAVEIEN 11A	Eiendom:	144/518
Tiltakshaver:	NILS ARNE RINGSTAD	Adresse:	GODLIAVEIEN 11 A, 0682 OSLO
Søker:	NILS ARNE RINGSTAD	Adresse:	GODLIAVEIEN 11 A, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

TILLATELSE TIL TILTAK - GODLIAVEIEN 11 A

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg på enebolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 07.10.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Berørt eiendom ligger i et småhusområde i bydel Østensjø.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg i to etasjer på eneboligens fasade nord. Nytt bebygd areal blir 11 m² og nytt bruksareal blir ca 18 m² BRA. Beregnet grad av utnytting etter tiltaket oppgis til 22,37 % BYA. 22,37.

Dispensasjon fra veglovens § 29 vedrørende plassering nærmere midtregulert vei enn 15 meter er gitt 01.07.2015.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og omfattes av småhusplanen for Oslo ytre by med reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006 med endrede reguleringsbestemmelser vedtatt 12.06.2013, samt til bebyggelse og anlegg gjennom kommuneplan Oslo mot 2030 vedtatt 23.09.2015.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon
Tilbygget ansees tilpasse seg moderhuset på en bra måte, hvor både materialvalg og takform videreføres. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering etter pbl § 29-2 og godkjenner derfor tiltaket.

Vann
Plan- og bygningsetaten forutsetter at byggets dreneringssystem ivaretas, jf. TEK 10 § 13-14 og § 13-15. Det forutsettes at overvann/takvann håndteres til terreng på egen eiendom og ikke ledes mot naboeiendom eller offentlig/privat veigrunn.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513969			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	11.05.2015	1/6
PLantegninger og snitt	101	18.06.2015	1/10
Fasader	102	18.06.2015	1/11

Plassering
Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra tiltakshaver utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

for Jon Erik Reite Bang
enhetsleder

Tove Mette Pettersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NILS ARNE RINGSTAD
GODLIAVEIEN 11 A
0682 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.09.2025
	201513969 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**		

Adresse:	GODLIAVEIEN 11A	Eiendom:	144/518
Tiltakshaver:	NILS ARNE RINGSTAD	Søker:	NILS ARNE RINGSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Vi minner om at dere må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig - Godliaveien 11 A

Plan- og bygningsetaten viser til deres byggesak som ikke er avsluttet. Vi vet ikke om tiltaket er igangsatt eller om tiltaket er tatt i bruk. Hvis dere har begynt å bygge og arbeidene stopper opp i mer enn to år vil tillatelsen falle bort.

Vi ber dere derfor bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående. Vi ber om en bekreftelse innen 02.10.2025. Bekreftelsen kan sendes på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vi minner om at ansvaret som tiltakshaver i en byggesak ikke opphører selv om man flytter eller selger eiendommen.

Dersom vi ikke mottar noen tilbakemelding innen 02.10.2025, arkiverer vi saken.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at eventuelle utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

Vi gjør oppmerksom på at dere har mulighet til å søke om ferdigattest eller brukstillatelse selv om vi har arkivert saken. Det er samme krav til dokumentasjon i en slik søknad som ved søknad om ferdigattest i en pågående sak.

Dere kan søke om midlertidig brukstillatelse eller endringstillatelse

For å få tatt i bruk tiltaket eller de deler av tiltaket som er ferdigstilt, kan dere søke om midlertidig brukstillatelse for disse før dere søker om ferdigattest. Dere må da foreslå en dato for ferdigstillelse av resten av tiltaket, som skal godkjennes av oss.

Hvis tiltaket kun er delvis utført, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket til kun å gjelde de delene av tiltaket som dere har utført eller er sikre på at vil bli utført. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvis tiltaket er utført i strid med tillatelsen, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

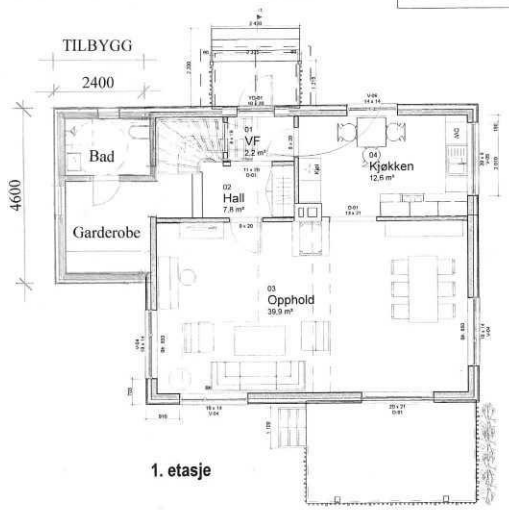
Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

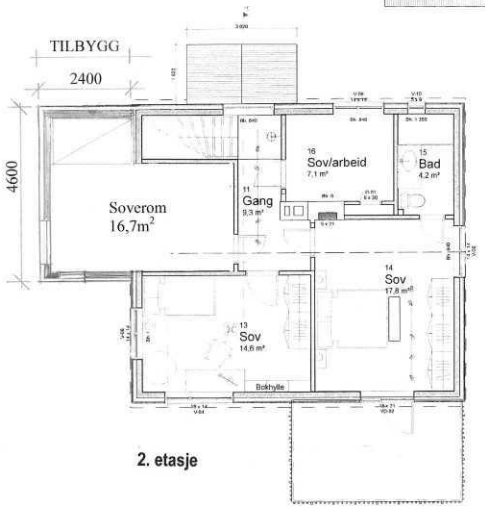
Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler

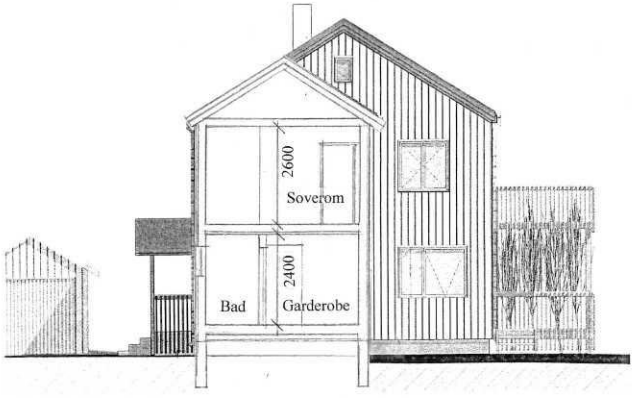
enhet 3-ukers byggesaker



1. etasje



2. etasje



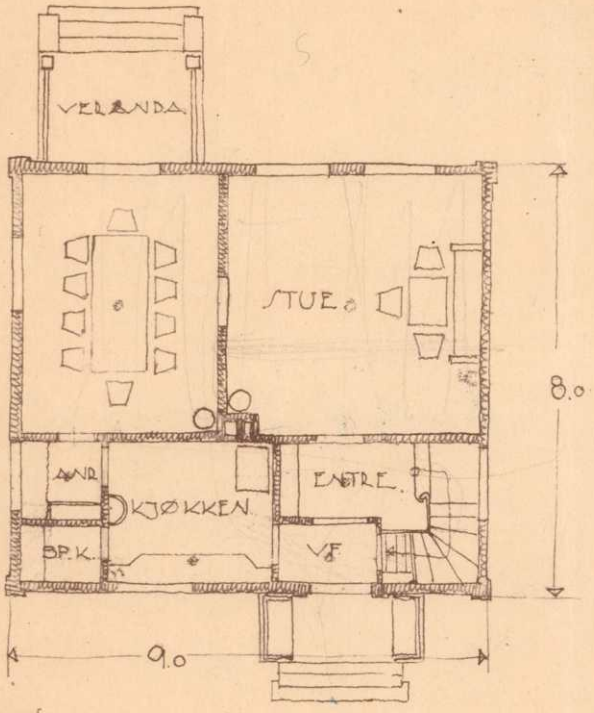
Snitt gjennom tilbygg

Revisjon	Dato

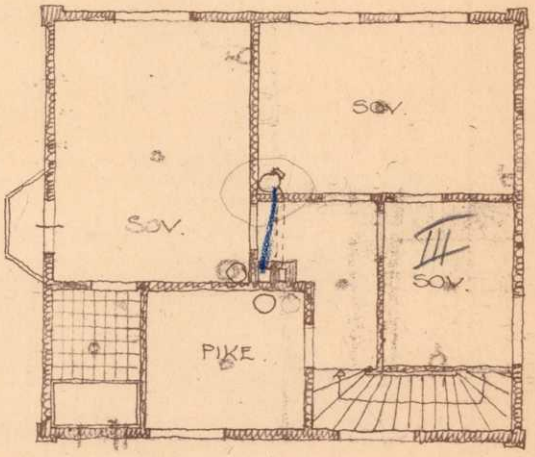
prosjekt:
Godliaveien 11, 0682 Oslo
gnr 144 bnr 518
TILBYGG

tegningstittel:
Snitt og etasjeplaner etter endring

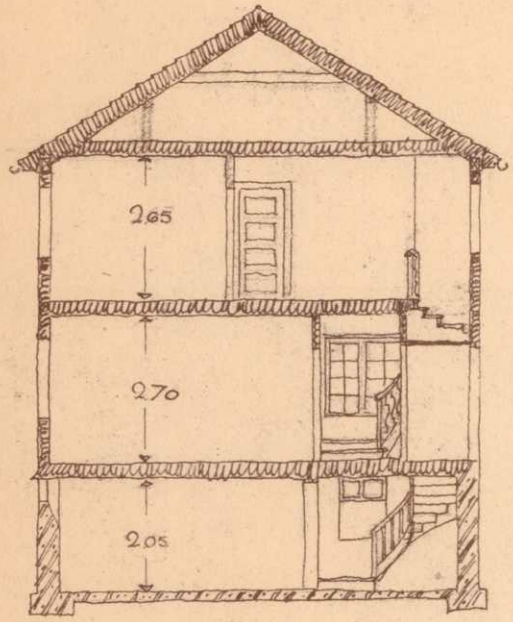
Dato: 18.06.2015
Mål: 1:100
Tegn. nr: **101**
Rev.:

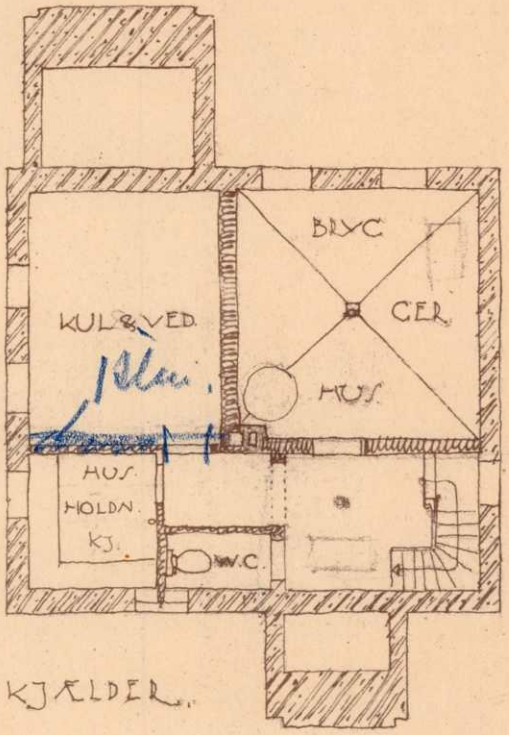


1ste ETAGE



2DEN ETAGE





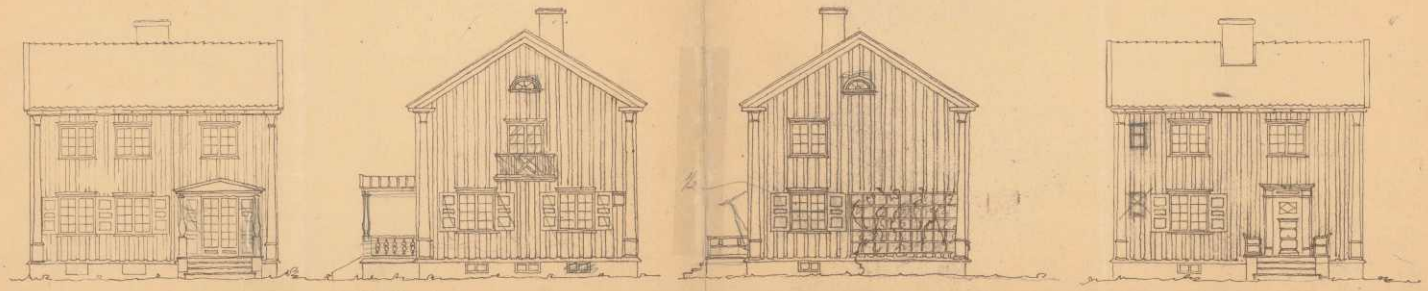
KJÆLDER.

Kria juli 1922

BYGNINGSRÅDET
I AKER
1. okt 1925 - 10 726
Bilag 3.

AKERS BYGGESELSKAP VAANINGSHUS TYPE XI BRVN.

ENEBOLIG



FASADE MOT SYD.

FASADE MOT NORD.

R: oKa.

TINGLYST
06 FEB 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8055

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 144 bnr 518 + 519 GODLIAVEIEN 11/13 (Gjelder utskilt tomt)

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens §7, i vedtak av 25.10.1996 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Godliaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tilegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oddlaug Hveberg
Terje Gjerdrum
Vivi Kaspersen

Oslo, den 11/12 1996

Fødselsnr. 0701 4[redacted]
0601 4[redacted]
2104 9[redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____ 19_____

_ Fødselsnr. _____

Doknr: 8055 Tinglyst: 06.02.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Terje Hveberg
Godliaveien 11.0682 Oslo

Oslo kommune

TINGLYST
21 APR 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: ~~3155~~ 23155

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 960057466

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 144/518, 144/519 og 144/2095.

1. ATKOMSTVEI:

Gnr. 144 bnr. 519 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Godliaveien over gnr. 144 bnr. 2095 som vist med grønn farge på vedlagt kart.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Gnr. 144 bnr. 518 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 144 bnr. 2095 for reparasjon og vedlikehold av garasje.

3. STIKKLEDNINGER:

Doknr: 23155 Tinglyst: 21.04.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

mellom eiere av gnr. 144 bnr. 518, Godliaveien 11, gnr. 144 bnr. 519, Godliaveien 13 og gnr. 144 og bnr. 2095 er det inngått følgende overenskomst:

Det gis gjensidig rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med kummer gjennom eksisterende eiendommer så vel som gnr. 144 bnr. 2095. Ledningene legges etter trase som beskrevet på vedlagt kart som viser avløps- og tilførselsledninger (vannledninger).

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneierne ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter denne grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. (Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak

anmeldes til Plan- og bygningsetaten.) Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør etc) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 144 bnr. 518, 519 og 2095.
Pkt. 1 og 2 kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten. Pkt. 3 kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Vann- og avløpsverket

Oslo, den

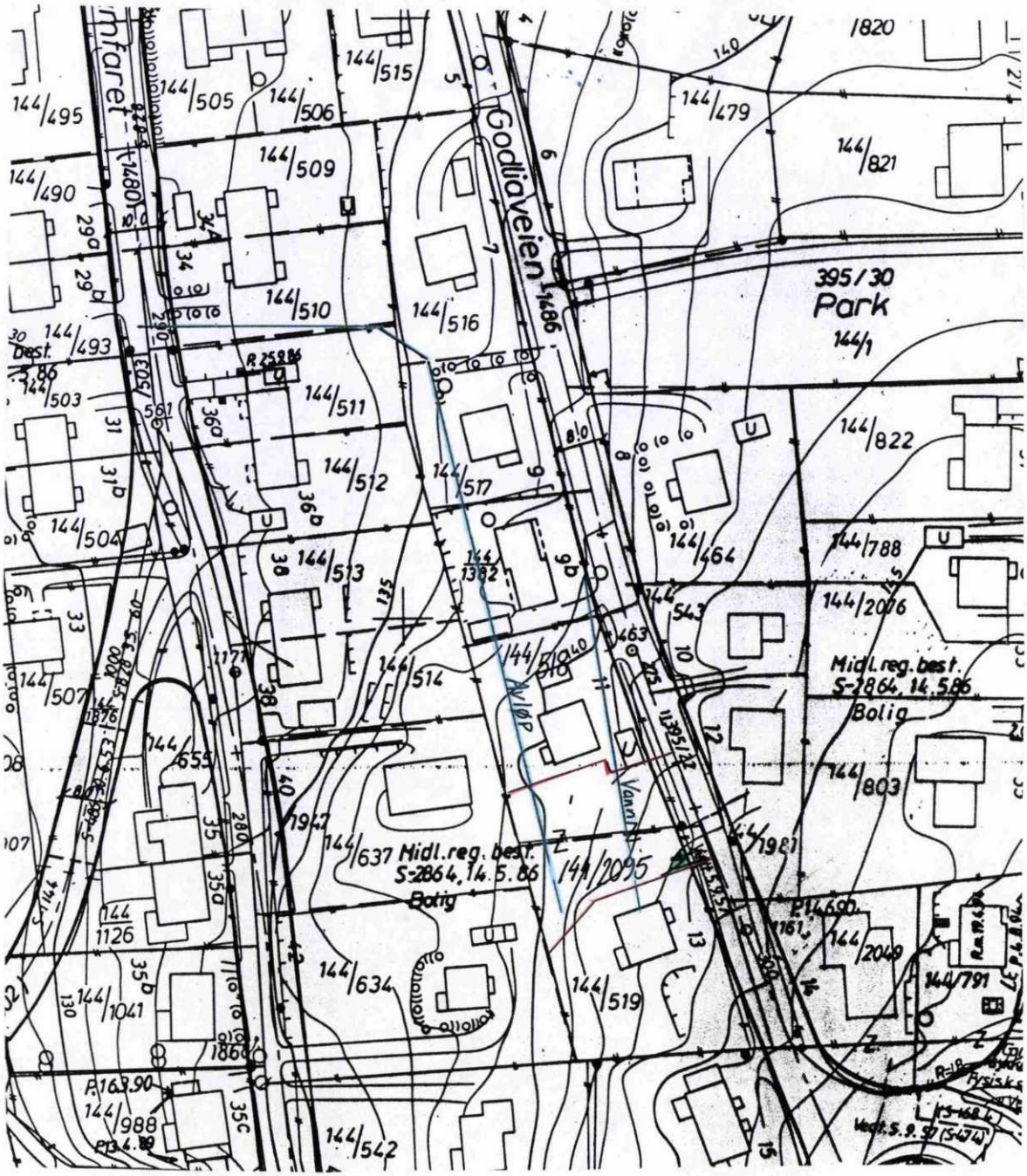
For gnr. 144 bnr. 518 og 2095:

Terje Hveberg 070144 [redacted]
.....
Terje Hveberg/fødselsnr
Hjemmelshaver

Oddlaug Hveberg 060748-[redacted]
.....
Oddlaug Hveberg/fødselsnr
Hjemmelshaver

For gnr. 144 bnr. 519 :

.....221049 [redacted]
Tore Kopseng/fødselsnr.
Hjemmelshaver


Godliaveien
1820
144/495
144/505
144/506
144/515
144/479
144/821
144/509
144/490
144/510
144/516
395/30
Park
144/1
144/493
144/503
144/511
144/822
144/512
144/517
144/504
144/513
144/464
144/788
144/2076
144/514
144/507
144/655
144/637
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
144/803
144/2095
144/1126
144/634
144/519
144/2049
144/791
144/1041
144/988
144/542

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/17417/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:26

17417

E R K L Æ R I N G

15 SEPT. 1975

vedrørende

Gnr. 144 bnr. 518 av bnr. 1, Godliaveien 11

Eiendom

Garasje	75/927
Arbeidets art.	Bygn.kontr. j.nr.

Den 11.8.75 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til midt regulert vei.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 15. sept 1975

.....

Byggherrens underskrift

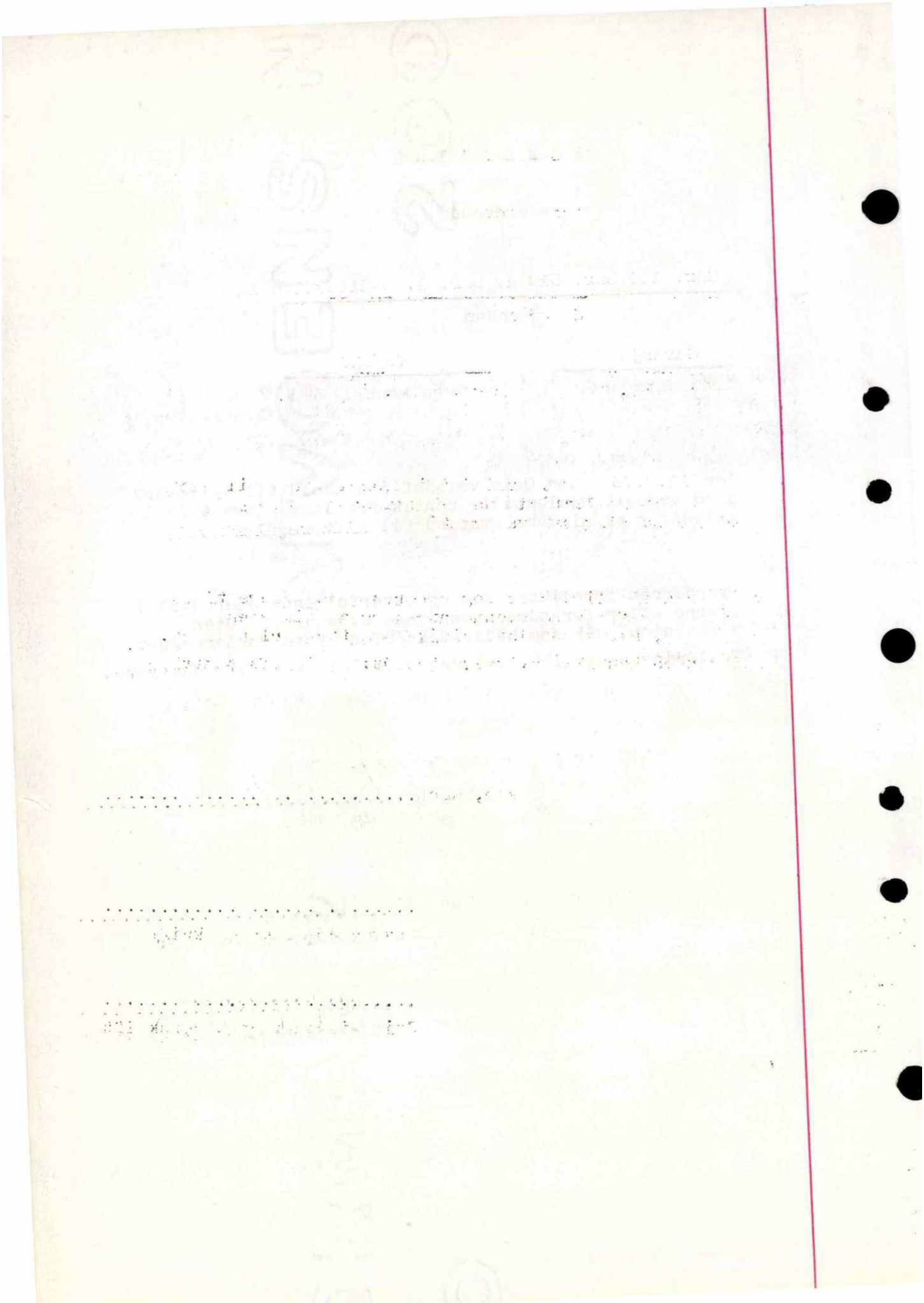
J. Hofsgaard

.....

Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

BC.



Godliaveien 11A, 0682 OSLO

Detaljering

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

Godliaveien 11A, 0682 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

9 OKT. 1968

15054/59

E R K L Æ R I N G N R. 1

Undertegnede som eiere av 144/510, 144/516 ,144/517, 144/1382, 144/518 og 144/519 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av 144/510 gir eierne av 144/516, 144/517, 144/1382, 144/518 og 144/519 rett til å føre kloakk- og overvannsledninger fra sine eiendommer over 144/510, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av 144/516 gir eierne av 144/517, 144/1382, 144/518 og 144/519 de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over 144/510.

Undertegnede som eier av 144/517 gir eierne av 144/1382, 144/518 og 144/519 de samme rettigheter og pålegger dem de samme forfliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over 144/510.

Undertegnede som eier av 144/1382 gir eierne av 144/518 og 144/519 de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over 144/510.

Undertegnede som eier av 144/518 gir eier av 144/519 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over 144/510.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Oslo, den 7. oktober 1968.

Elof Abrahamsen — Ingeborg Brünn — Helga Hansen.

Eier av 144/510 — Eier av 144/516 — Eier av 144/517

Elsa Larsen

Inne-Marie Sørensen — Torkel Hofseaas — Ruidn E. Larsen

Eier av 144/1382 — Eier av 144/518 — Eier av 144/519

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt _____/_____ 1968.

Avskriftens rikighet bekreftes;
Q. B.

Erklæring
vedrørende

5 MAI 1961 5033

G.nr. 144, b.nr. 518
Eiendom

Garasje for en bil
Arbeidets art

58/3336
Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/1-59 *har Oslo* ~~bygningsråd~~ *-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 4/5-61

Byggherrens underskrift.

Harald Berg.
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Godliaveien 11A

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 125 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	18 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Godlia Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Skøyenlia Linje 78A, 78B	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Lykketrollet barnehage (0-5 år) 22 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	10 min
Rema 1000 Oppsal	13 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

Tveita Senter	15 min
Vitusapotek Tveita senter	15 min
Tveita Vinmonopol	15 min

SPORT

Godlia balløkke	2 min
Trasop idrettspark	10 min
Feel24 Oppsal	7 min
EVO Teisen	16 min

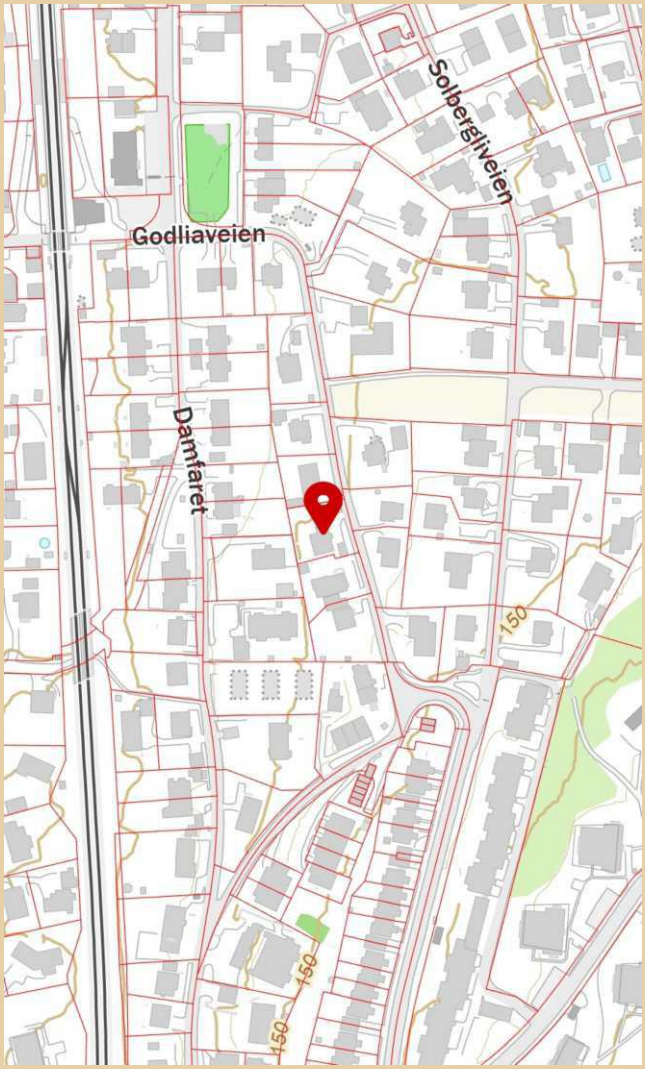
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Godliaveien 11 A, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 518, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260192

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
