PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

OLE MESSELTS VEI 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Velforeninger

Seksjoneringsbegjæring

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ole Messelts vei 10A

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	2 min 0.1 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 3.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Messelts vei Linje 69	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	10 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.7 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	8 min 0.6 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	10 min 0.8 km
Lutvannskollen barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	10 min
Coop Extra Lindebergåsen	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 2024

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	16 min
Trosterud Apotek	10 min
Tveita Vinmonopol	8 min

SPORT

Trosterud ballplass	10 min
Skjønnhaug skole	10 min
Fresh Fitness Haugerud	17 min
SATS Hellerud	25 min

«Det er kort vei til Marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

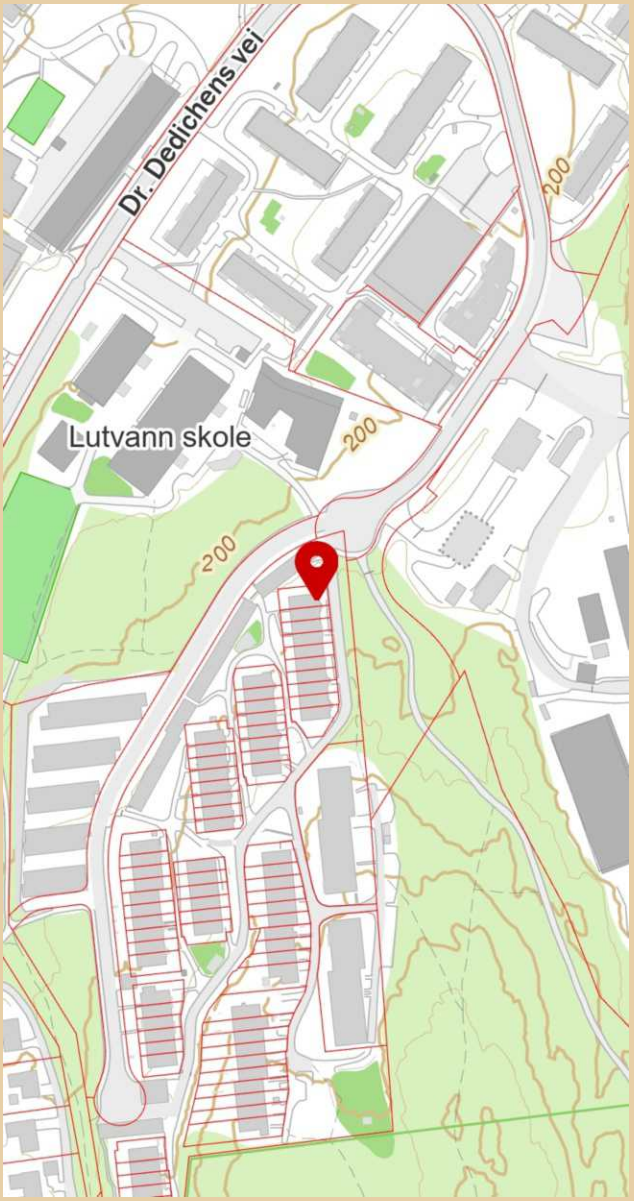
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

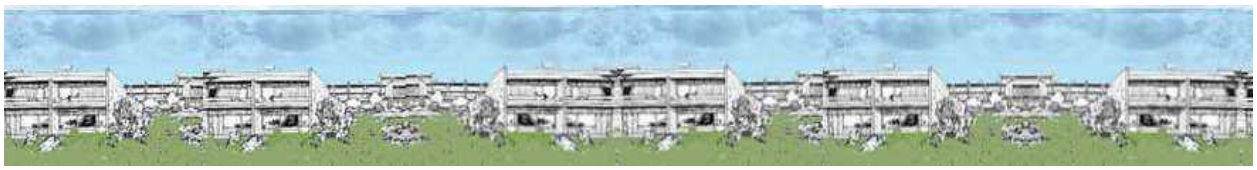
Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

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 2024



Parkeringsregler for Øvre Haukåsen Velforening

Garasjene:

Skal brukes til parkering av kjøretøy i normal drift og utstyr til dette.

Egen bruk eller utleie av garasjen, som lagringsplass, som hindrer parkering av kjøretøy i normal drift, er ikke tillatt. Dette er bruksendring i henhold til den felles gjeldende garasjekontrakt.

Lagring skal være på hems.

Utleie av garasje kan kun skje hvis beboere av husstanden i OMV 10-192, som har garasjen, *ikke* disponerer et kjøretøy i normal drift. For store biler, for garasjen, kan legitimere lovlig utleie.

Utleie av garasjen er kun til parkering av kjøretøy i normal drift og fortrinnsvis til beboer i OMV 10-192, som trenger en ekstra garasje til bil nr. 2.

Ved utleie bør ØHV's standard utleiekontrakt benyttes. Kopi av utleiekontrakter sendes til styret. Dette for enklere å kunne kontakte leietaker i påkommende tilfelle, samt å kunne lese av strømforbruket, for rettferdig deling mellom utleier og leietaker.

Utleier står ansvarlig ovenfor ØHV for leietakers gjøren og laden.

Parkering i ytre område:

Alle lovlige p-plasser er merket med gule striper. Disse er primært forbeholdt gjesteparkering.

Alle parkerte kjøretøy skal ha godt synlig parkeringsbevis - enten beboeroblat eller gjestekort / utlånskort. Oblater og gjestekort fås ved henvendelse til styret.

Tunge kjøretøy (over 3500 kg totalvekt) har parkeringsforbud i ØHV's områder.

Tilhengerredskap skal være hektet på kjøretøy og ikke stå parkert over 72 timer på ØHV's område.

Kjøretøy med gjestekort kan maksimalt stå parkert i 72 timer på ØHV's områder. Etter dette må kjøretøyet være borte fra ØHV's område i minst 24 timer.

Hensatte kjøretøy uten synlig tilhørighet til ØHV samt uregistrert/avskiltet kjøretøy og tilhengerredskap, vil først bli bøtelagt og deretter fjernet for eiers regning etter 72 timer.

Det er parkeringsforbud foran garasjene og foran inngangen til hybelleilighetene mellom 152B og 176B. Dette gjelder hele året.

Mellom 15.april og 15. november kan det parkeres på det skraverte feltet i innersvingen i Ole Messelts vei og ved garasje nr. 50, der det er merket for snø-tømming i skogen.

Indre fellesområde:

Det er parkeringsforbud på fellesområdene.

Kun av og pålessing i max 30 minutter, fortrinnsvis med aktivitet rundt kjøretøyet. Synlig indikasjon på avreisetid bør ligge synlig i frontruten, dette for å unngå evt. parkeringsbot.

Unntatt er de 3 gjesteplassene som er skiltet ved øvre lekeplass. Her gjelder ikke beboeroblat - kun gjestekort og de tidsbegrensinger disse har.

Datoparkering

Erfaringene viser at datoparkering blir sjelden nødvendig eller respektert. Derfor er dette fjernet fra reglene. Det er likevel oppfordring til brukerne om å «gjøre det beste ut av det», slik at vi kan benytte de sårt trengte plassene om vinteren og store kjøretøy kommer forbi.

Parkeringskort og oblater:

1) Beboer oblat:
Alle beboere får oblater til kjøretøy de normalt benytter. Oblatene er uten husnummer, men med et løpenummer som linkes opp mot bilnummeret. Registrert oblat limes godt synlig inne i frontruten. Beboeroblat skal være i alle kjøretøy som beboere av husstand i OMV 10-192 eier eller disponerer, f.eks. firmabil.

2) Gjestekort:
Gjestkortene er ment til bruk mens man har besøk, og at beboer får de tilbake ved avreise.

Hver husstand vil få utlevert 4 gjestekort. De får ny farge med påskrevet husnummer.
Max parkeringstid er 72 timer.

Gjestekortene følger boligen, på lik linje som garasjen eller dekoder/ruter fra Telenor.

Trenger et medlem flere enn 4 gjestekort, kan man få utlevert tidsbegrensede *lånekort* fra styret.

Nummererte lånekort skal returneres til styret etter utlån. Unnlatelse av tilbakelevering av lånekort, vil koste et beløp tilsvarende en parkeringsbot pr. kort.

Unntak fra parkeringsreglene:

Ved behov kan man søke styret og få utlevert midlertidig parkeringsbevis hvor aktuelt kjøretøy og periode (dag(er), time(r) er notert.

Medlemmer i ØHV som mener å ha rett til unntak fra reglene for lengere perioder, kan søke styret for medhold. Søknaden må være begrunnet. Personvern er selvfølgelig!

Håndheving av parkeringsreglene:

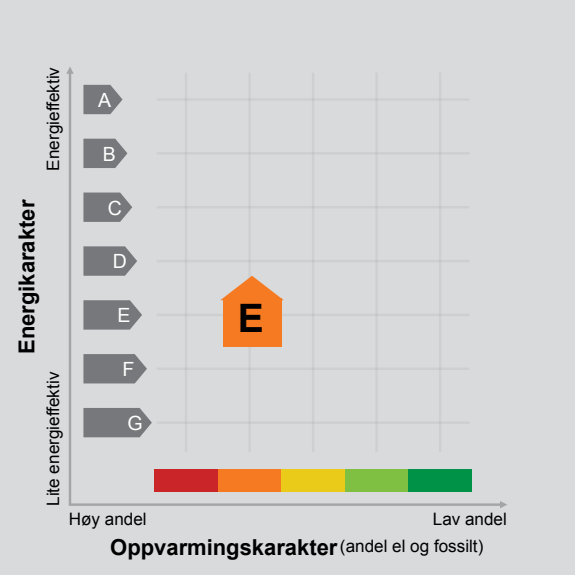
Det henstilles til alle beboere og deres gjester om å følge reglene.

Følg skiltingen på våre områder. Ved eventuell tolking av disse, gjelder disse regler.

Styret har avtale med autorisert parkeringsselskap om inspeksjon og håndheving av ØHV's parkeringsregler, både på ytre og indre område.

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Messelts vei 10A
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80659989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173309
Dato	25.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 790 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 790 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125240406

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Ueland Fjeld	Frida Elisabeth Granrud

Gateadresse
Ole Messelts vei 10A

Poststed	Postnr
OSLO	0676

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32185639

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240406

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Standard rør AS - Ansvarlig for flis og konstruksjon
Arbeid utført av	Standard Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Helt ny sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utførte alt arbeid på baderom, toalettrom og vaskerom
Arbeid utført av	Antonsen Rørlegger AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av stikkontakter og brytere, nye ledninger, varmekabler og kurser osv til rom som er renovert. Proff Elektriker AS utførte arbeidet på baderommet
Arbeid utført av	Elveren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skifte av dører, vegg og gulv er utført av ufaglærte

Document reference: 125240406

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller var opprinnelig bod, bruksendring er godkjent

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oslo kommune har godkjent endring

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240406

Tilleggskommentar

Markise på balkong er defekt. Mangler liten del av laminatgulv på kjøkken. Svak varme på gulv på baderom oppe da varmekabler er lagt litt for dypt i støpet. For liten kurs på kjøkkenet til å håndtere komfyr og panelovn samtidig. Ildsted i stuen er ikke brukt i vår tid i boligen. Skader på mur på balkongen oppe

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125240406

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Fjeld	9d4844b972c770891a07 b72696f31bd44bb89d47	27.09.2025 09:41:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Granrud	e7968efec43b198564476 ae2f22165b6b301dd81	01.10.2025 09:10:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125240406

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TA HENSYN for medlemmer og beboere i Øvre Haukåsen Velforening

ØHV har ingen ting med boligeiernes egne selveier-eiendommer å gjøre.
ØHV er et sameie for boligeiernes sammeieobjekter og tilhørende tjenester.
Derfor har ikke ØHV husordensregler. (men selveierne i blokkene har det!)
For ØHVs fellesområder ble det i GF 2009 vedtatt en **"Ta–hensyn-plakat"**.
Hensikten var og er selvfølgelig, å hjelpe fram et trygt og trivelig bomiljø. Gode naboer snakk *med* hverandre, ikke *om* hverandre, de respekterer demokrati og vanlig folkeskikk. For orden skyld …**Plakaten gjelder fortsatt!**

- **Kjøring i området**

Det henstilles til beboerne om at kun nødvendig kjøring i området foretas.
Kjøring skal foretas aktsomt og i henhold til de trafikkregler som gjelder.
Styret oppfordrer alle til å kjøre forsiktig og ta hensyn til beboerne i området.
Ta gjerne kontakt på en konstruktiv måte med de som kjører uaktsomt.
Ved gjentatt uaktsomhet, kan Styret kontaktes.

- **Kun av- og pålessing**

Det er viktig at veinettet til enhver tid er fullstendig åpent for søppelbiler / brøyting / brannvesen / legevakt ol. (min. 3,5 m). Det vises til parkeringsregler, vedtatt av generalforsamlingen, om at parkering på indre område er forbudt. Det er kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing (synlig aktivitet ved bilen).
Styret oppfordrer alle til å følge denne regelen.
Alle medlemmer kan ta direkte kontakt med den/dem som parkerer, og minne om reglene. Ved gjentatte brudd kan Styret kontaktes.
Les mer om parkering under **Tema Parkering.**

- **Innendørs og utendørs aktiviteter med støy**

Alt arbeid skal, så langt det er mulig, utføres med minst mulig plager for naboer.
Det henstilles til at ”normal” arbeidsaktivitet (snekring, hamring etc.) avsluttes på hverdager innen klokken 22.00, lørdager klokken 20.00 og på søndager skal dette kunne gjennomføres mellom klokken 13.00 og 18.00.
Arbeid som innebærer ekstra støy som slagboring, vinkelsliping, betongskjæring, steinskjæring etc. skal avsluttes på hverdager før klokken 20.00, og på lørdager skal dette kunne gjennomføres mellom klokken 10.00 og 18.00. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.
Styret henstiller den enkelte til å gi skriftlig nabovarsel, eller å snakke med sine naboer, i god tid på forhånd, dersom langvarig støyende arbeid skal gjennomføres.
Det er lettere å akseptere ulempene dersom man er forberedt. Les mer om dette under **Tema Oppussing.**

- **Avfallshåndtering**

Hver husstand, eventuelt samling av husstander (rekke), har egen container/dunker, og har ansvar for disse. Kun kommunens søppeldunker skal brukes til søppel. NB! Snømåking.

Det forventes at alle husstandene tar i bruk sorteringscontainere for glass og metall. Disse er plassert ved rundkjøringen/snuplass for bussen. For øvrig er hver husholdning selv ansvarlig for å levere elektriske produkter og problemavfall til riktige mottaksstasjoner. Dette er gratis på Haralrud eller Ryen.

Det forventes også at papir og papp kastes i papir-/pappcontainere som er plassert nord, vis-a-vis de første garasjene, samt innerst i Ole Messelts vei og øst for blokkene.

Hageavfall skal ikke kastes i nærmeste skogholt på kommunens eiendommer. Store trær og kvister/greiner resirkuleres ikke på svært lang tid dersom dette legges rett på bakken. "Bråtebrann" er ikke tillat.

Styret utpeker i forbindelse med dugnader, vår og høst egne områder for hageavfall og vil sørge for at dette blir levert til gjenbruksstasjon

Under ”rusken”- aksjoner og dugnader vil styret sørge for at containere blir satt ut på området. Disse skal ikke benyttes til annet avfall enn hageavfall. Annet avfall må alle medlemmer selv levere til kommunens avfallsdeponier (Haralrud eller Ryen). Se www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no. Brudd på dette vil medføre at ØHV får dyre tilleggsavgifter. Les mer om renovasjon under **Tema Renovasjon**.

Dugnader, generalforsamlinger og andre sammenkomster

Styret henstiller alle til å møte på de arrangementer det blir innkalt til. Dette sikrer bedre kjennskap til hverandre, bidrar til god kommunikasjon og til et bedre bomiljø. Les mer om dugnad og felles ansvar under **Tema Dugnad / Felles ansvar .**

- **Ta hensyn og vær varsom**

Styret minner generelt om uskrevne regler som handler om å ta hensyn til hverandre. Har man behov for å gjøre noe, utover «standard» så informer naboer, eller andre involverte! Med god kommunikasjon løses det aller meste.

- **Snakk med - ikke om hverandre!**

Beboere i blokksameiene har også egne vedtekter og ordensregler der. Følg disse!

STATUTTER

§ 1

Velforeningens navn er "Øvre Haukåsen Velforening".

§ 2

Medlemmer i Øvre Haukåsen Velforening er eiere av rekkehus og/eller leilighet på Øvre Haukåsen. Medlemskapet er obligatorisk.
Gjennom særskilt kontrakt mellom Øvre Haukåsen Velforening og hver enkelt av de som var eiere ved ferdigstillelsen av foreningens garasjeanlegg, totalt 186 garasjer, har samtlige nåværende og fremtidige eiere av rekkehus og leiligheter under Øvre Haukåsen Velforening plikt til å eie en garasje pr. boenhet som de eier. (Boenhet er enhver leilighet på feltet og opprinnelig hybelleilighet i underetasjen på rekkehus, defineres i denne sammenheng som egen boenhet, selv om den senere er tillagt rekkehusets boareal). Ved salg av sin boenhet, overføres garasjekontrakten, med de rettigheter og plikter den gir, til ny eier som plikter å overta den.

§ 3

Velforeningens formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, herunder felles garasjeanlegg og de utvendige arealer. Velforeningen kan også arbeide for et bedre bomiljø i området.

§ 4

Velforeningen ledes av et Styre bestående av 5 medlemmer som velges av Generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv. Styreleder og 1 styremedlem innehar Velforeningens signatur. Generalforsamlingen velger også en valgkomite på 3 medlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer til styret. Alle verv nevnt over velges blant medlemmer av Velforeningen, og for 2 år av gangen, men således at styreleder, 1 styremedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen velges det ene året, og 3 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteen velges det neste året. Styret har fullmakt til selv å velge regnskaps- og revisor-tjenester fra profesjonelle tjenesteytere.
Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal nedtegnes i styrereferat, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Innkalling og referat skal gjøres tilgjengelig på velforeningens nettsider.

§ 5

Av hensyn til medlemmenes felles interesser i en velholdt eiendom, har Velforeningen rett til å foreta utvendige arbeider. Av samme grunn er det ikke tillatt å foreta nødvendige eksteriørmessige endringer uten at styrets samtykke på forhånd er innhentet.

§ 6

Styret er helt ut underlagt generalforsamlingens bestemmelser. Det skal på forhånd forelegge generalforsamlingen alle saker av viktighet. Styret har anledning til å iverksette saker av betydning uten generalforsamlingens godkjenning, dersom det er av vesentlig betydning for en rask behandling.

§ 7

Generalforsamlingen bestemmer størrelsen på fellesutgiftene på grunnlag av budsjettet. Fellesutgiftene i budsjettet dekkes ved at Velforeningens medlemmer innbetaler en årlig Velforeningskontingent. Denne Velforeningskontingenten utregnes etter følgende fordelingsnøkkel: Kontingenten består av et grunnbeløp med et tillegg på 10% for hver etasje. I tillegg betaler medlemmene en garasjedel som dekker utgifter til drift og forsikring av garasjeanlegget. For hver garasje betales 1/186 – del av garasjeutgiftene. For å oppnå stemmerett, må kontingent for forutgående år være betalt.

§ 8

Styret er ansvarlig for at det føres et fullstendig driftsregnskap for eiendommen. Årsregnskapet sendes Velforeningens medlemmer uoppfordret sammen med innkalling til hvert års ordinære generalforsamling.

§ 9

Generalforsamlingen innkalles til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av mai måned til gjennomgåelse av årsregnskapet, valg av styremedlemmer og behandling av de i innkallelsen nevnte saker. Innkallelsen skjer av Styret med 2 ukers varsel.
Ekstraordinær generalforsamling kan av styret innkalles med 5 dagers varsel. En gruppe bestående av minst 1/5 av de stemmeberettigede medlemmene kan likeledes pålegge Styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Innkallingen skjer ved brev lagt i medlemmenes postkasser, påført medlemmenes fulle navn og adresse. Det er medlemmenes ansvar å informere Styret om riktig navn og adresse.

§10

Beslutninger på generalforsamlingen fattes med simpelt flertall. Beslutninger om enkeltinvesteringer på mer enn 15 % av det til enhver tid gjeldende budsjett, krever 2/3 flertall. Det samme gjelder beslutninger om endring av statuttene.
Styret kan felles av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Hvis det trengs mer enn simpelt flertall, må minst 30 % av medlemmene være tilstede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig.
Et stemmeberettiget medlem kan ikke presentere flere enn 3 fullmakter ved saker som det skal stemmes over.

§ 11

Medlemskap i velforeningen er uoppsigelig knyttet til eier av bolig beliggende på Øvre Haukåsen rekkehusfelt. Det enkelte medlem kan ikke pantsette eller på annen måte disponere over Velforeningens aktiva og rettigheter. Eier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte overdra hele eller deler av felleseiendommen til andre, annet enn ved salg av hele sin eiendom (boenhet og felleseiendom).

§ 12

Dersom et medlem overdrar sitt medlemskap i Velforeningen ved salg av sin eiendom, skal Velforeningens styre underrettes herom.

§ 13

Eventuell tvist i forbindelse med disse statutter avgjøres med bindende virkning ved voldgift. Voldgiftsretten settes med 3 – tre – medlemmer. Hver av partene oppnevner ett medlem. Det tredje medlem oppnevnes av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger. Den som begjærer voldgift, skal skriftlig underrette den annen part herom, samtidig som navnet på den av parten oppnevnte medlem av voldgiftsretten oppgis. Den annen part plikter innen 8 - åtte dager å meddele navnet på sitt medlem av retten.
Forsømmes dette, har den part som har forlangt voldgift rett til å kreve den annen parts medlem oppnevnt av rettsformannen i den rettskrets eiendommen ligger.

§ 14

Disse statuttene skal tinglyses på den enkelte eiendoms blad i grunnboken som heftelse på angjeldende eiendom.

Oslo, mai 2019

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingrid Lundaas Eriksson
OLE MESSELTS VEI 10A

Dato: 30.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520044
8784737

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 174

Vi viser til bestilling av 20250930 for OLE MESSELTS VEI 10A.

GNR. 167 BNR. 174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1972.

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

228 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

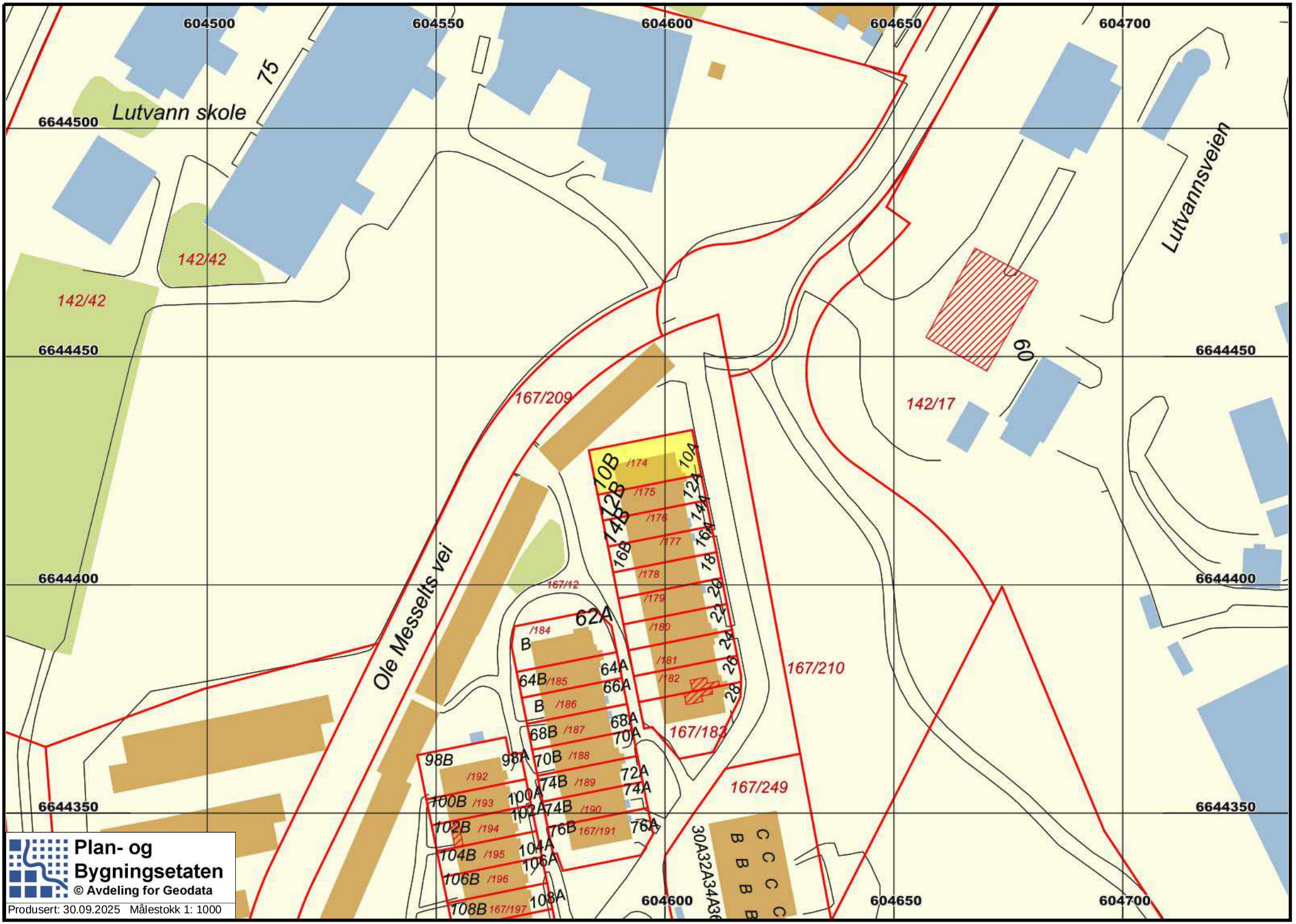
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604500
604550
604600
604650
604700
6644500
6644450
6644400
6644350
Lutvann skole
75
142/42
142/42
167/209
167/12
167/210
167/183
167/249
142/17
60
Lutvannsveien
Ole Messelts vei
10B
/174
10A
/175
12B
124
/176
14B
144
/177
164
16B
/178
18
/179
28
/180
24
/181
26
/182
28
62A
/184
B
64B
/185
64A
66A
B
/186
68B
/187
68A
70A
70B
/188
98B
/192
98A
74B
/189
72A
74A
100B
/193
100A
102A
74B
/190
102B
/194
76B
167/191
76A
104B
/195
104A
106A
106B
/196
108B
167/197
108A
30A32A34A36
C C C C
B B B B
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.09.2025 Målestokk 1: 1000

Tilstandsrapport

Enderekkehus over 3 etasjer:
Ole Messelts vei 10 A, 0676 OSLO
OSLO kommune
gnr. 167, bnr. 174, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25128 **Referansenummer:** VX1586

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset holder en normal standard og er vedlikholdt.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder i boligen.

2.etasje:
Flislagt baderom som er modernisert i 2024.
Baderomsinnredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Lysarmatur over døren.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og regnfallsdusj.

1.etasje:
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte , heltre fronter.
Laminat benkeplate med kantlist i tre og planlimt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Toalettrom fra 2023.
Rommet har flislagte gulv og glatte, malte vegg -og himlingsflater.
Termostatstyrt varmekabler.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggmontert toalett.

Underetasje:
Vaskerom fra 2023.
Innredning med glatte, foliere fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør i himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med skyvedør og sluk under dusjkabinett.

Det medfølger en utebod som deles med naboen.
Parkeringsplass i felles garasjerekke.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enderekkehus over 3 etasjer:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger - det har blitt utført følgende endringer:

1.etasje:
- Deler av entreen er opprinnelig et vaskerom.

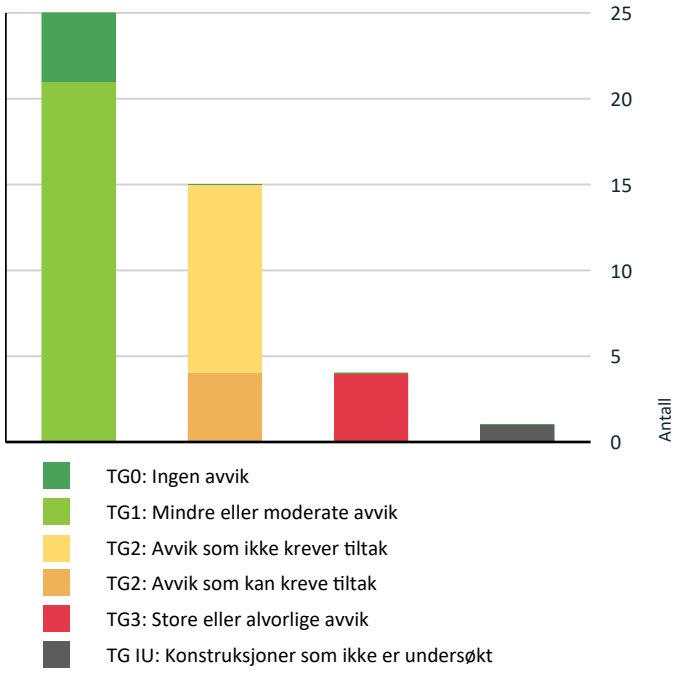
Kjeller:
- Begge bodene i kjelleren er omtalt som disponibelt rom i originale byggetegninger.

Garasjeplass i rekke:

• Det foreligger ikke tegninger

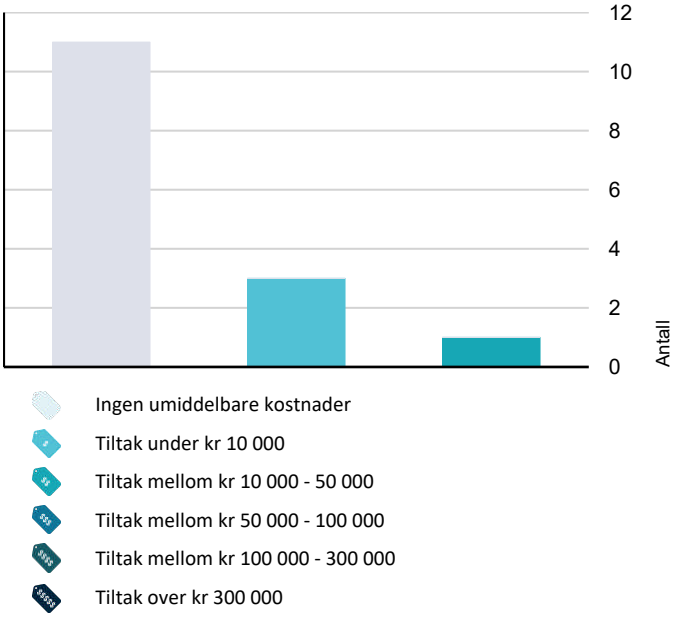
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus over 3 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør stue	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS OVER 3 ETASJER:



Byggeår
1973

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Bruksendring	Deler av underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til vaskerom. Ferdigattest 31.08.2023

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med membran i følge tidligere salgsoppgave.

Yttertaket er ikke besiktiget.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

–

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.
Malt/beiset ytterkledning.
Gavlveggen er i betong.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Oppgradering vil være naturlig ved utskifting av bordkledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fatt tak i støpt betong med membran.
2.etasje er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.

–

Taket er ikke besiktiget grunnet tilgjengelighet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991 og fra byggeår i stue.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

2.etasje:
Vinduer med isolerglass og rammer i PVC (plast), merket med produksjonsår 2011.
Vinduer med isolerglass merket med produksjonsår 2013.

–

1.etasje:
Vindu i entré med isolerglass merket med produksjonsår 2023.
Vinduer på kjøkkenet med isolerglass merket med produksjonsår 2021.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkongdør stue

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1991.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør 2.etasje

Balkongdør med isolerglass og rammer i PVC (plast), merket med produksjonsår 2011.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Ytterdør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med glassfelt..
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etasje:
Utgang fra det ene soverommet til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner.

Rekkverk i treverk med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er noe under dagens krav.
Dobbel veggmontert stikkontakt.
———

1.etasje:
Utgang fra stuen til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Teppe oppå betongdekke.

Rekkverk i treverk med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 91cm.
Markise, veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

Ved inngangspartier er det en østvendt markterrasse på ca. 19m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskadet rekkverk.
Det påpekes at murpuss på veggen er noe oppsprukket.

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Råteskadet rekkverk må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp belagt med skiferstein ned fra ytterdør i 1.easje.
Stålrekkverk på en side.

Utvendig tretrapp fra terrasse ned til gressplen.
Rekkverk i tre på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i tretrappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, toalettrom, bad, bod, trapperom i kjelleren og baderommet.

Tilstandsrapport

Laminat i stue og kjøkken i 1.etasje, alle soverommene og trapperom i 2.etasje.
Betonggulv i bod nr.2.
Belegg i vaskekjelleren.
3-stavs parkett i trapperom 1.etasje.

Gulvvarme i entre, bad og toalettrom.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderommet.
Spiler mellom trapperom og stue, og vegg i trapperom/gang.
Malt panel i trapperom, bod.
Ubehandlet panel i bod 2.
Ellers glatte malte veggflater.

–

Himlinger:
Betong i bod.
Malt panel i bod 2.
Ellers glatte, malte flater.

Takhøyder:
2.etasje: 2,40m.
1.etasje: 2,36m.
Kjeller: 2,18m. (vaskerom)

Nye overflater og gulv i 2.etasjen i 2022.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongdekke.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i alle etasjer).
Det ble registrert noe avvik iht. kravene i forskriften.

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

Det er målt en høydeforskjell på 25mm gjennom 2.etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 25mm gjennom i 1.etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 15 gjennom bod.

Det er ikke uvanlig ved cellekonstruksjoner at det er noe nedbøyning i etasjeskillet.
Laveste punkt er som regel midt på gulvet.

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Eldre parafinpeis i stuen.
Dagtanken er fjernet og det opplyses at peisen ikke har vært i bruk.
Pipeløpet deles med naboseksjonen 10 B.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Det er gjennomført kontroll av:
Forskrift om brannforebygging § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg
Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Kontrollen er gjennomført 29.09.2022.

Tilstandsragden er gitt basert på godkjent kontroll i 2022.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vaskerom og deler av den ene boden er under terreng.

Vaskerommet er bygget opp på nytt i 2023, boden full ved befaring og det derfor ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng.

Dette er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

Utførede yttervegger under terreng ansees generelt som en
risikokonstruksjon da bakomliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt.
kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs. plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt. fukt fra grunn kan bli trukket opp i

konstruksjonene.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt treverk imellom etasjene.
Inntrinn i tre.

Rekkverk i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 88cm.
Avstand mellom spiler er målt til 14cm.
Lysåpning mellom opptrinn er målt til 13cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte og fabrikklakerte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes noe slitte terskler.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

2.etasje:
Soverom:
Passbygd garderobeskap med glatte fronter.

Soverom 2-4:
Garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsrapport

1.etasje:
Entré:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Tilstandsagrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som er modernisert i 2024.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved baderommet.
Dette er også lagt i boligmappa.no.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte veggflater i sonen.
Glatte, malte veggflater ellers.

Glatt malt himlingsflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på vegg over servanten.
Lysarmatur over døren.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sone og regnfallsdusj.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er fra 2024, og det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2023.
Vaskerommet er pusset opp av Woldengen og holder en gjennomgående god standard.

Det er installert dusjkabinett i rommet og det er ukjent om vegger er smurt med membran.
Rommet fungerer med dagens bruk, men det kan ikke påberegnes å dusje på rommets vegger. Endret bruk kan fremskynde behovet for modernisering.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte vegg og himlingsflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv belegg med termostatstyrte varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, målt til 30 mm. Pluss oppkant på vegg.
Dette er innenfor dagens krav.

–

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig klemring og belegg klemt ned i sluk.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med glatte, foliere fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør i himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med skyvedør og sluk under dusjkabinett.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel. Det er kun tilluft fra den ene døren. Det anbefales at dette åpnes opp på begge dører med flat terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte , heltre fronter.

Tilstandsrapport

Laminat benkeplate med kantlist i tre og planlimt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.
–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er lokalisert noen små hakk og riper i benkeplaten/fronter,samt at kantlist på benkeplaten er noe slitt.
Ellers ingen avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren og ut i kanal.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

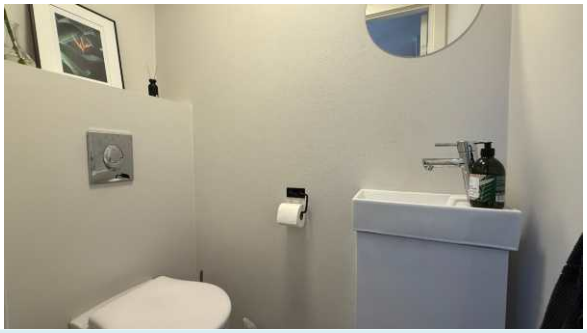
TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har flislagte gulv og glatte, malte vegg -og himlingsflater.
Termostatstyrt varmekabler.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg.
Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rør-i-rør anlegg fra 2024 som ble oppgradert i forbindelse med modernisering av baderommet i 2.etasje.
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg i kjellerbod.

Noe kobberrør i kjelleren.

Interne stoppekraner er lokalisert i kjellerbod.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Dette gjelder kobberrørene.

Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør utenfor baderommene.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Plugginger av rør-i-rør bør gjennomføres samtidig som det lages kontrollert avrenning til rommet.
Rommet som rørskapet er montert i har sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

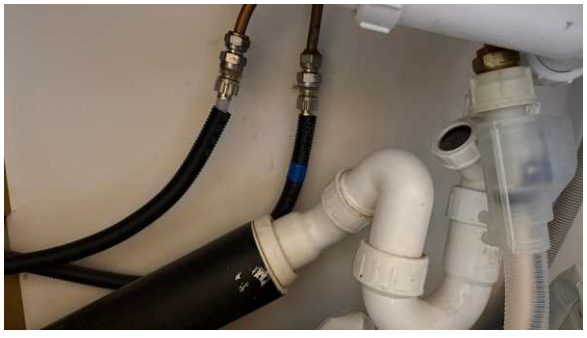
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Alderen på sluket i innvendig bod (kjeller) er i støpejern.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

2 av soverommene i 2 etasjen har ingen friskluftventiler eller spalter i vinduene.

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2002.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Berederen er plassert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Plassert i stue, utv. motor plassert på gavelvegg.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

———

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trapperom (kjelleren).
Automatsikringer.
63 AMP lastebryter og 17 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.

Tilstandsrapport

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Det ble gjort endringer i forbindelse med rehabilitering av baderommet i 2. etasje i 2024.
Utført av Proff Elektriker AS.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Når stekeovn og panelovn brukes samtidelig på kjøkkenet.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet, sikring som er opplyst å gå ved bruk av panelovn og komfyr samtidig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato). Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene. Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

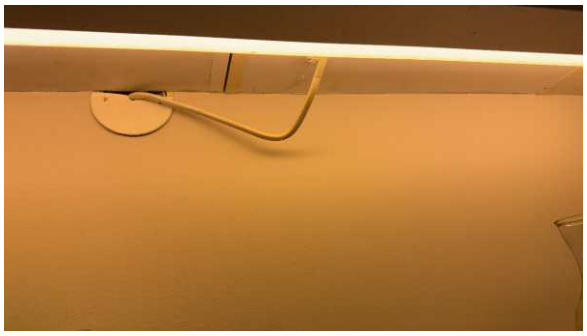
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60

dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, fundamentert på faste, komprimerte masser.

Støpt såle mot grunn.

Det påpekes noe sprekker i sålen.
Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det er påvist et horiontalt riss i overgang forstøtningsmur og huset, men dette anses som normalt da det ikke er en del av den originale grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

Støttemuren er ikke tilstandsvrudert da denne anses som et fellesansvar for hele rekkehuset.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt rekkehusene skråner imot nord.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak
er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand
på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være
fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp. Vannledning via private stikkledninger. Disse er felles for rekkehusene.

Det er kum i hagen for hele rekken.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i rekke:



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer. Garasjer er mer utsatt for fukt m.m. innvendig, og det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder o.l. enn på boliger.

Beskrivelse
Garasjen har grusdekke, trekonstruksjon med saltak tekket med takpapp, lys og strømforsyning.

Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil. Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Vurderingen av garasjen er basert på en enkel visuell inspeksjon. Garasjen viser normal bruksslitasje for slike bygg. På grunn av økt eksponering for fuktighet innvendig, er det forventet større slitasje på garasjer og boder sammenlignet med boliger. Garasjen er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

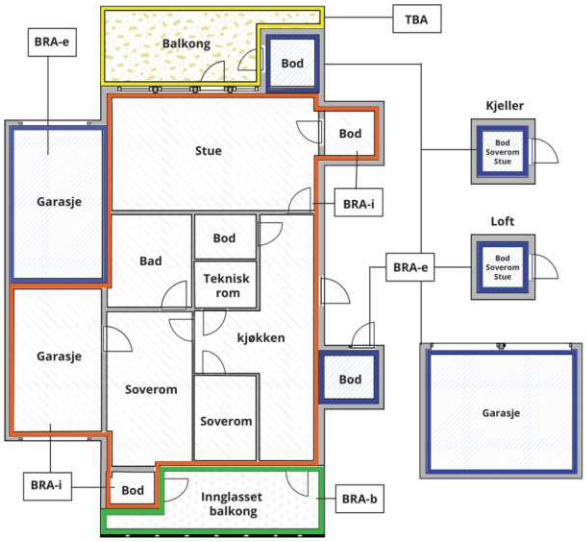
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus over 3 etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60			60	11
1. Etasje	60			60	30
Kjeller	24			24	
SUM	**144**				**41**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, bad, 4 soverom		
1. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, trapperom, stue		
Kjeller	Trapperom, 2 boder, vaskerom		

Kommentar

2.etasje:
Trapperom, bad og 4 soverom.
Utgang fra det ene soverommet til vestvendt balkong på ca. 11m².

1.etasje:
Entré, toalettrom, trapperom, kjøkken og stue.

Utgang fra stuen til vestvendt balkong på ca. 11m².
Ved inngangspartier er det en terrasse på ca. 19m².
Utvendig bod på ca. 3m² som deles med naboseksjonen. Denne er ikke medberegnet i arealoversikten.

Kjeller:
Trapperom, 2 boder og vaskerom.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger - det har blitt utført følgende endringer:

1.etasje:
- Deler av entreen er opprinnelig et vaskerom.

Kjeller:
- Begge bodene i kjelleren er omtalt som disponibelt rom i originale byggetegninger.

Brannceller

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

Kommentar: I kjelleretasjen er det ikke branntettet mellom seksjonene i forhold til dagens krav.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Totalrenovering av bad 2.etg.

2023:
- Nytt vaskerom i kjelleren.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasjeplass i rekke:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje i felles rekke		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje i felles rekke		Garasje	

Kommentar

Parkering:
Parkeringsplass i felles garasjerekke målt til ca. 15,5 kvm.
Det er bygget en hems over deler av plassen.

Innvendig målte arealer.

NS3424:
Bygningsintegrert garasje med ekstern atkomst er BRA-e, forutsatt at garasjen kun tilhører boligen.
Garasjer i rekke måles og angis som BRA-e, forutsatt at det er fysisk skille mellom plassene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus over 3 etasjer:	136	8
Garasjeplass i rekke:	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Espen Ueland Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	174	0	1	227.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Ole Messelts vei 10 A

Hjemmelshaver
Fjeld Espen Ueland, Granrud Frida Elisabeth

Kommentar
Tomten gjelder både for Ole Messelts vei 10 A og B.

Eierandel
219 / 266

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette rekkehuset ligger i et fredelig og barnevennlig nabolag på Lutvann i Oslo, ved enden av en blindvei og med Østmarka som nærmeste nabo. Østmarka tilbyr et omfattende nettverk av lysløyper og populære turdestinasjoner, med Lutvann bare en kort spasertur unna. Her finner du både sandstrand, svaberg og flotte fiskemuligheter. Litt lenger inn i marka ligger Nøklevann, som har badeplasser og mulighet for kanoutleie.

Området har kort avstand til skoler, barnehager og et bredt utvalg av servicetilbud, med Lutvann barneskole bare 200 meter fra boligen. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gangavstand til både buss og t-bane. T-banen tar ca. 16 minutter til sentrum. Dagligvarebutikker som Kiwi Trosterud, Prix Lindeberg og Rema 1000 er nærliggende, i tillegg til kjøpesentre som Tveita og Alna.

For fritidsaktiviteter tilbyr nærområdet Haugerud idrettspark med kunstgressbane, tennis, cricket, skateboard og streetbasketbaner samt en idrettshall. Haugerud IL har et variert tilbud med blant annet fotball, håndball og dans. Det finnes også rideskoler, besøksgård og idrettsanlegg i nærheten, samt Furuset Forum med is- og håndballhall og Jerikobakken alpinbakke på Lindeberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 227,90 m².
Tomten gjelder både for Ole Messelts vei 10 A og B i følge Norges Eiendommer.
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstvei, terrasser, bod som deles med naboen og enkel beplantning.

Parkeringsplass i garasjerekke.
Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Parkeringsmuligheter på sameiets tomt (oblatordning). Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Det er obligatorisk medlemskap i Øvre Haukåsen Velforening.
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Mottatt fra selger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	22.09.2025	
4	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

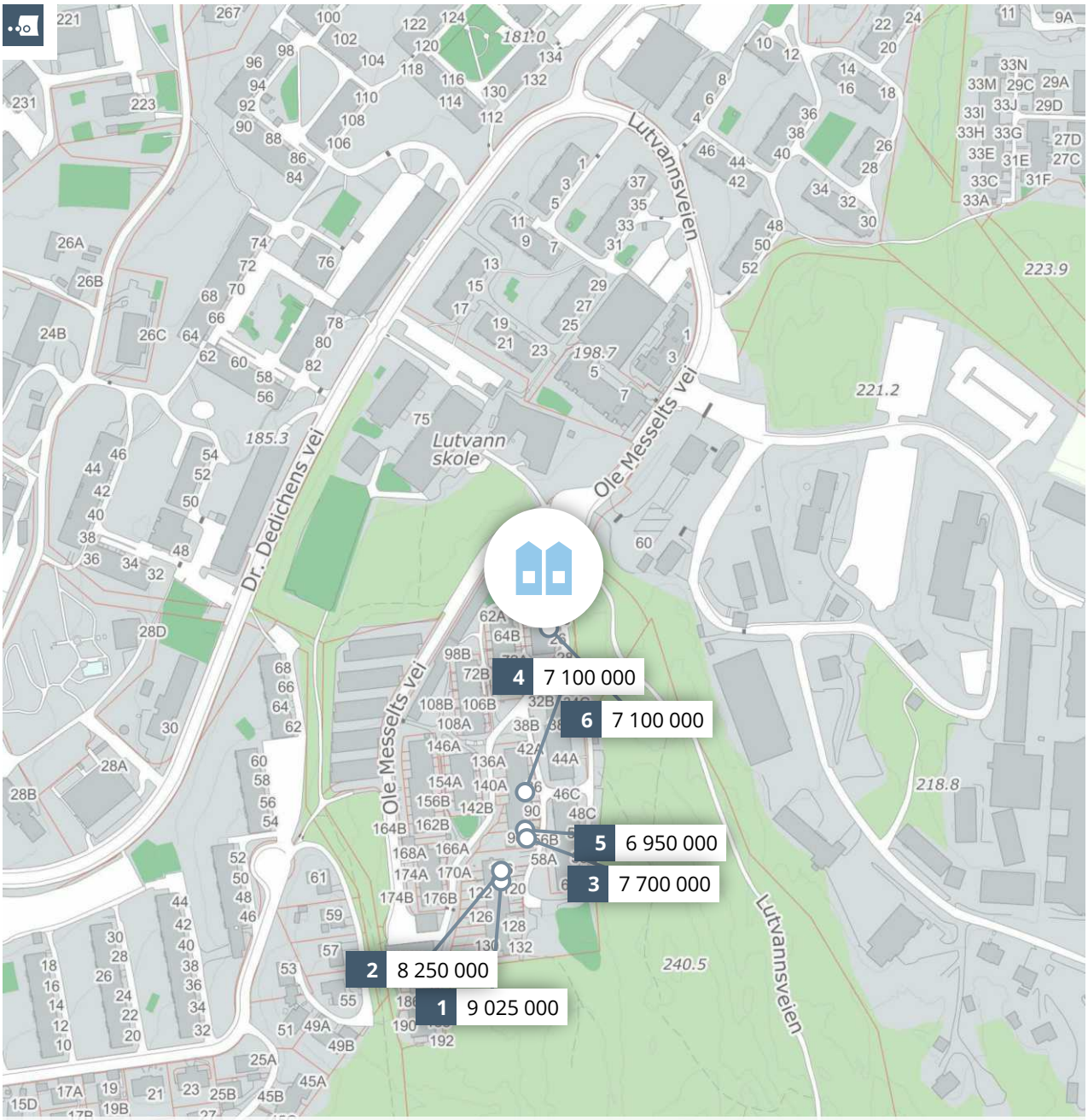
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VX1586

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

OLE MESSELTS VEI 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 01.10.2025

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: Ingrid Lundaas Eriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ole Messelts vei 10 A, 0676 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 167 BNR 174 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKÅSEN

Verdivurdert til

7 250 000

0	7 250 000	50 347
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					228 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	1 835
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Messelts vei 118									
	121 m²	1977	234 m²	3 sov	04.02.2025	7 980 000	**9 025 000**	0	9 025 000	**74 587**
2	Ole Messelts vei 116									
	137 m²	1977	243 m²	2 sov	19.05.2025	7 800 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**60 219**
3	Ole Messelts vei 96									
	137 m²	1977	436 m²	3 sov	27.06.2023	8 200 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**56 204**
4	Ole Messelts vei 86									
	121 m²	1977	161 m²	3 sov	24.08.2024	7 200 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**58 678**
5	Ole Messelts vei 94									
	117 m²	1977	180 m²	2 sov	28.06.2022	6 750 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**59 402**
6	Ole Messelts vei 24									
	179 m²	1973	133 m²	3 sov	13.08.2024	7 250 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**39 665**

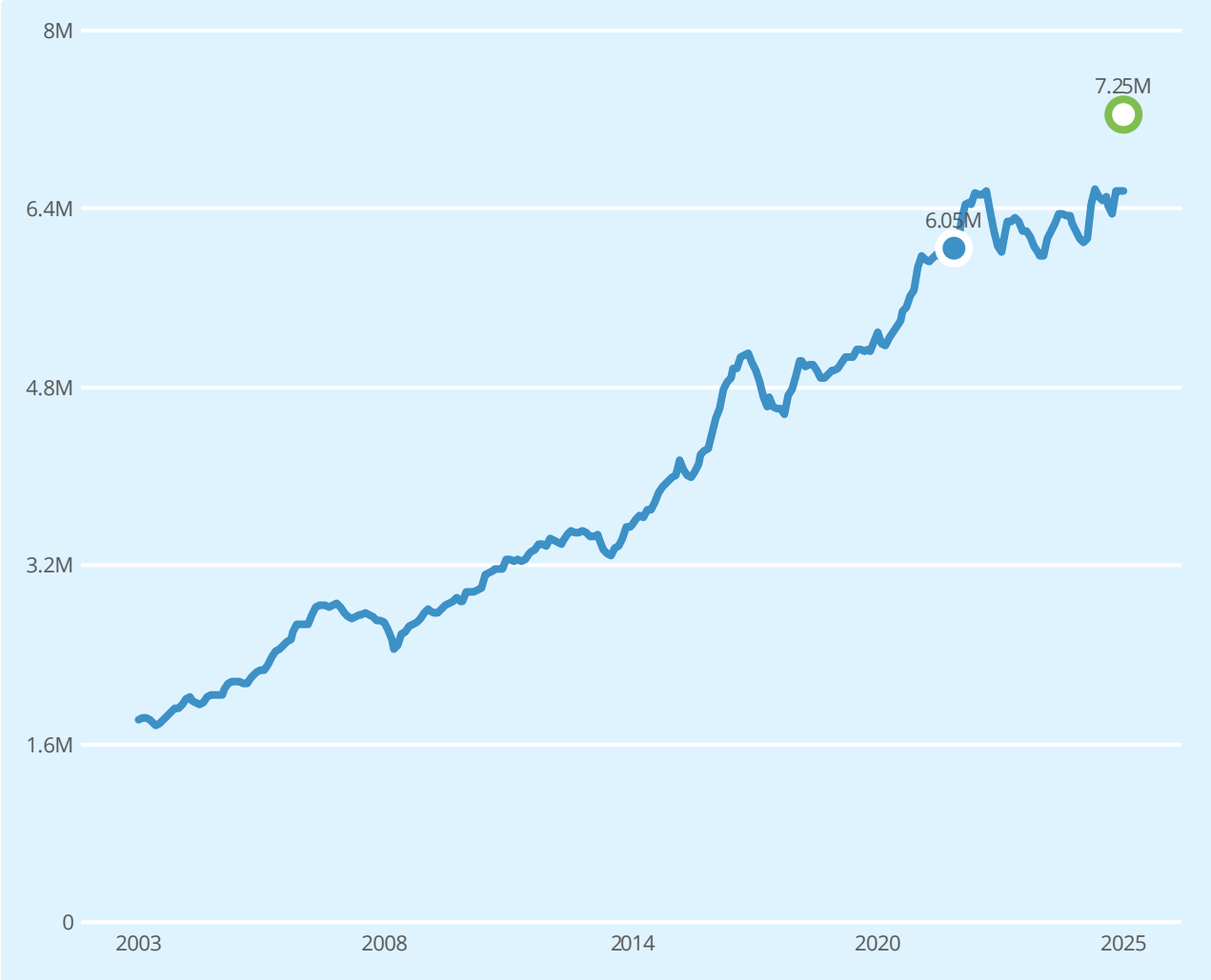
Boligen fremstår som et godt vedlikeholdt og innholdsrikt hjem med en rekke attraktive kvaliteter. Boligen tilbyr en fin planløsning, med en soverom-etasje, kjeller og oppholds-etasje. Det er en romlig terrasse ved entré og vestvendt balkong både i 2 og 3 etasje. Boligen har en fin beliggenhet på enden av rekken og holder en god standard med blant annet nytt bad, vaskerom og en rekke oppgraderte flater. Parkering i egen garasje medfølger. Boligen er tilknyttet Øvre Haukåsen velforening.

Med Østmarka som nærmeste nabo, ligger boligen i et område som inviterer til en aktiv og friluftsnær livsstil. For de som foretrekker bypuls, er offentlig transport lett tilgjengelig. Dette gir en unik kombinasjon av storbyliv og naturglede.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere

enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2021	18.11.2021	03.03.2022	6 100 000	6 050 000	0	6 050 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bad, wc og vaskerom er pusset opp samt en rekke overflater. Deler av kjelleren er også bruksendret.

Rekkehus til salgs i Alna bydel nå

11
rekkehus til salgs

7.1M
6.9M
6 616 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Rekkehus solgt i Alna bydel siste 3 mnd

14
rekkehus solgt

6 515 000 Prisantydning i snitt
6 502 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 251 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
58 536 Alna bydel i snitt siste 3 mnd
50 347 Ole Messelts vei 10 A
Totalpris 7 250 000

15341

23 AUG. 1973

Begjæring om oppdeling av gnr. 167 bnr. 174 i Oslo i 2 selveierseksjoner.

Undertegnede begjærer eiendommen ~~d~~delt i 2 selveierseksjoner.

De enkelte seksjoner består av:

	Etasje	Areal leil.	Antall rom	Ideell andel
Seksjon 1	1.,2.,del av under-etasje	159 m2	6	219/266
Seksjon 2	del av under-etasje	36 m2	1	47/266

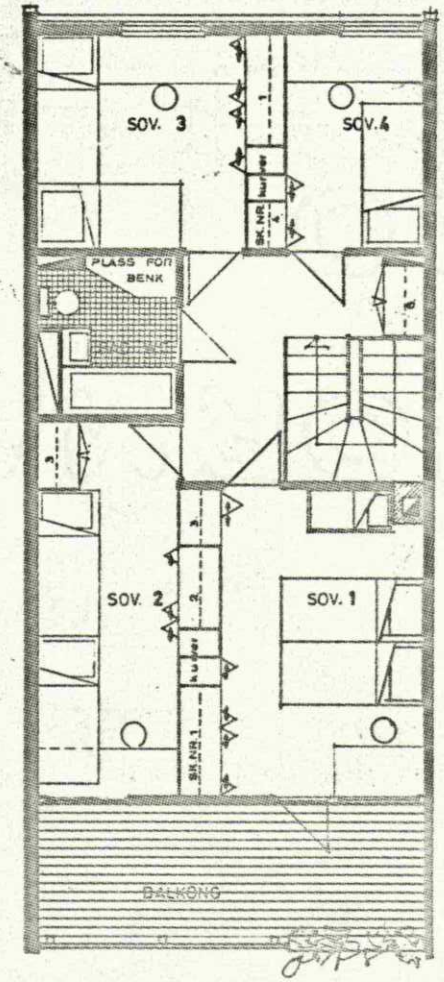
Tomteareal 136 m2

Oslo den 25.juli 1973

A/S Kongshaugen Byggeselskap

Avskriftens riktighet bekreftes
GE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/15341/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 15:18



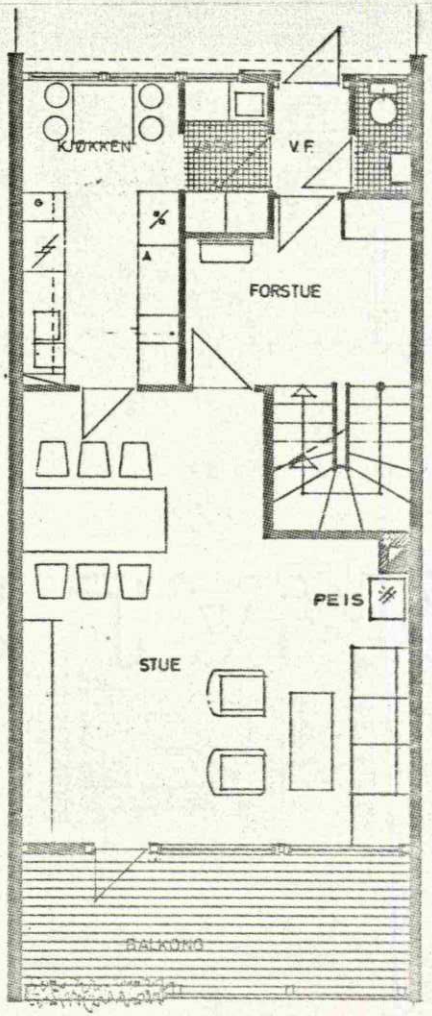
2. ETASJE PLAN

AREAL: BRUTTO 65.0m²

BAD WC.	4.5 m²
SOV 1	13.0 "
SOV 2	10.0 "
SOV 3	9.0 "
SOV 4	6.0 "
TRAPPEROM	11.5 "
BALKONG	11.0 "

Seksjon 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/15341/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 15:18



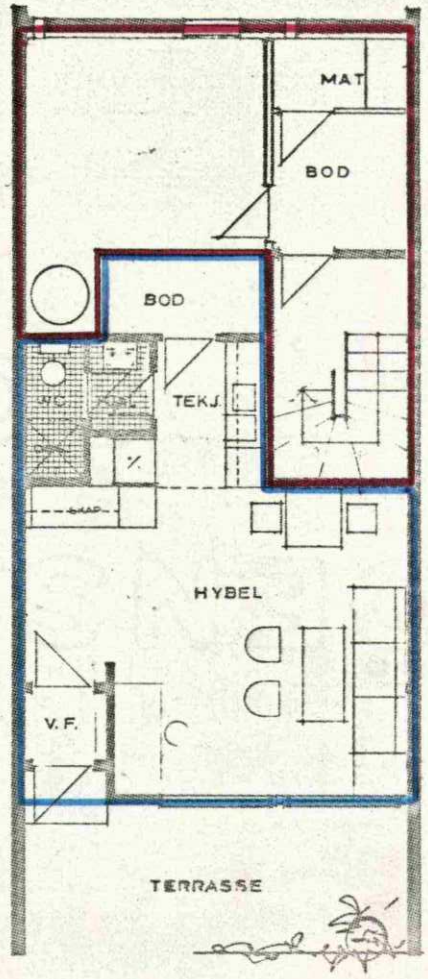
1 ETASJEPLAN. M/BALKONG

AREAL:	BRUTTO	65.0 m²
	STUE	36.0 m²
	KJØKKEN	9.5 "
	VASK	2,6 "
	FORSTUE	7.0 "
	W.C.	1.3 "
	BALKONG	11.0 "

Seksjon 1

Side 3 av 5

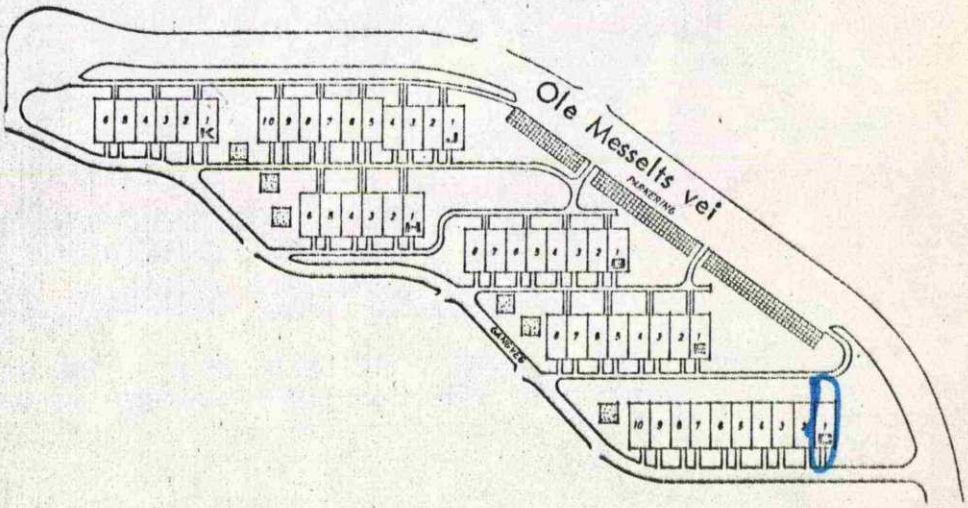
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/15341/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 15:18



UNDERETASJEN

Seksjon 1

Seksjon 2



A/S Kongshaugen Byggeselskap

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:
Ole Messelts vei 10A, 0676 Oslo
Gnr. 167, Bnr. 174, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125240406

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingrid Lundaas Eriksson

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 453 95 088

E-post: ingrid.lundaas.eriksson@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.
