PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# TJERNVEIEN 11B

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Originale tegninger

Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

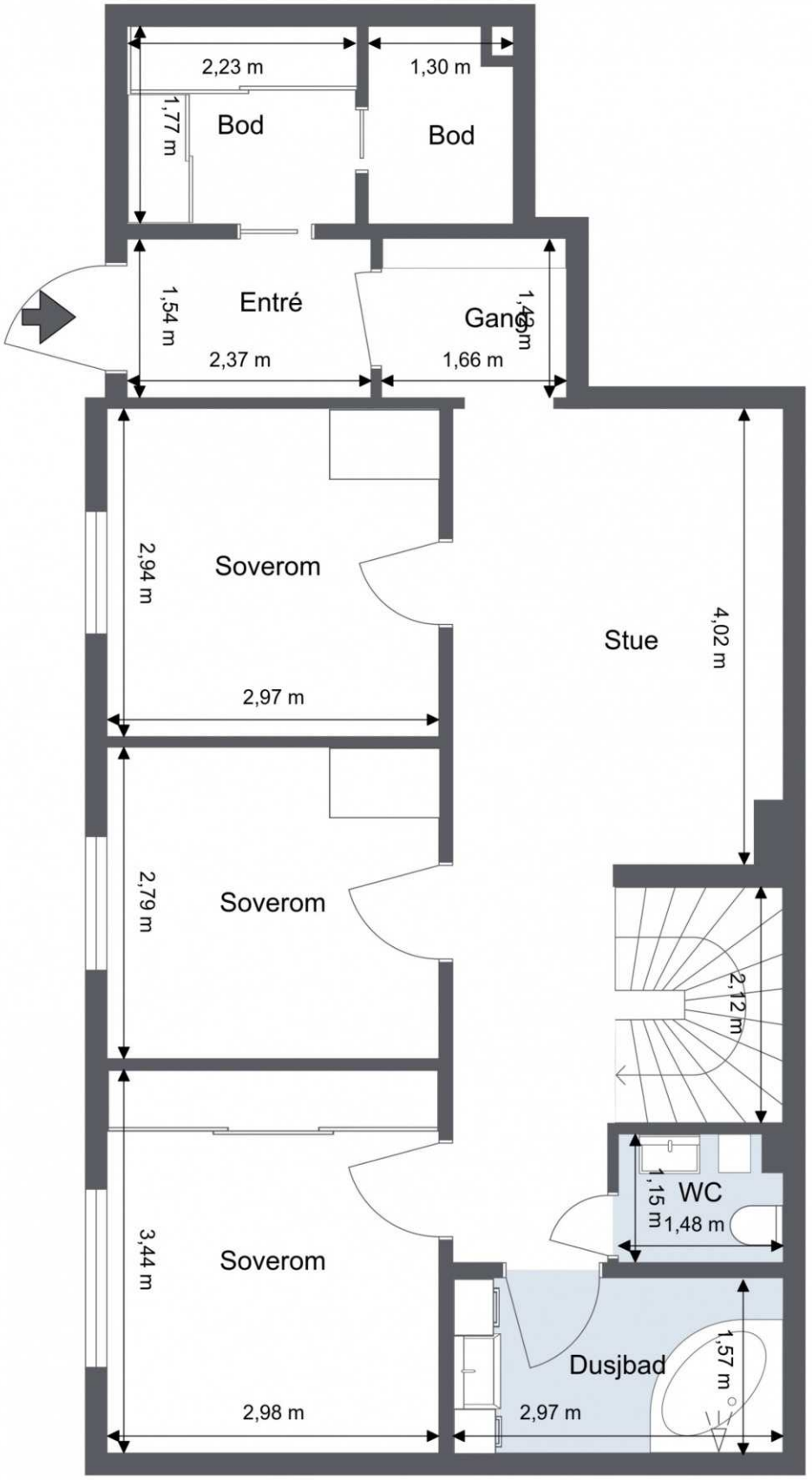
# Tjernveien 11B
## 1. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

# Tjernveien 11B
## U. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Tjernveien 11 B, 0957 OSLO

OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 562

**Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 134 m²**



**Befaringsdato:** 24.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26074 **Eiendomsverdi ref nr:** TB1960

**Foretak:** Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaltdelt tomannsbolig over 2 plan med garasje og terrasse, beliggenhet på Ammerud, i Groruddalen.
Boligen holder en normal standard med behov for oppgraderinger.

Mekanisk avtrekksventilasjon i boligen.
Varmepumpe.
Peisovn i stue i 1.etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med evt panelovner og gulvvarme.

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat fra 2008.
Integrerte hvitevarer.

Wc/vaskerom i 1.etasje med utgang til terrasse.
Behov for modernisering.

Wc-rom og dusjbad i u.etg.
Behov for modernisering.

Utgang fra stue til stor terrasse.
Parkering i garasje.

Utestue/bod på tomt.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Garasje**

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
Garasje har tidligere vært carport i henhold til tegninger
Ukjent når carport ble bygget om.

_

Opplyst av selger:
Byggetegninger viser carport, men det er ukjent når garasje ble bygget. Det kan ha skjedd samtidig med huset, selv om dokumenter i kommunen viser noe annet. Årstall på vinduer viser 1982, altså byggeåret.

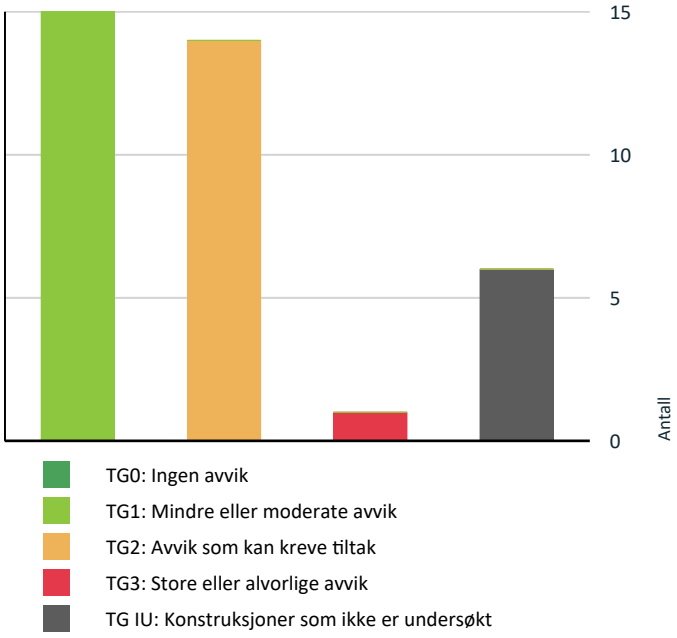
**Tomannsbolig over 2 plan**

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
1.etasje- stemmer med dagens bruk.
U.etasje- tidligere utebod og inngangparti er bygget inn og blitt en del av boligen.
Inngangsdør er flyttet ut.
Opplyst av selger:
Denne ombyggingen var foretatt mange år før vi kjøpte boligen i oktober 1992.

# Sammendrag av boligens tilstand

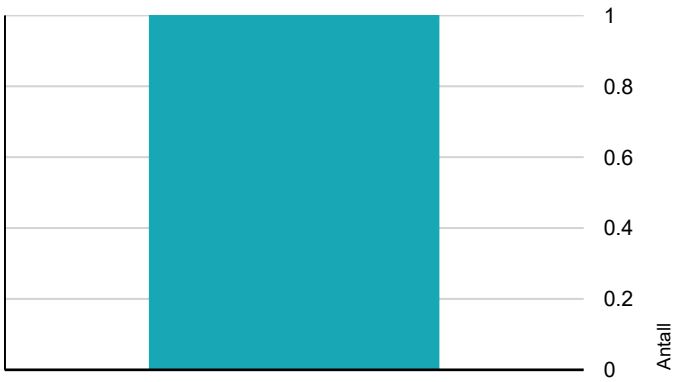
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig over 2 plan

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrassedør** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Spesialrom > Underetasje > Wc-rom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN



**Byggeår**
1982

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### TG IU Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Stålrenner og nedløp fra byggeårene.

–

Taket var snødekt på befaring, ikke mulig å sjekke snøfangere/stigetrinn til feier.
Dette må kontrolleres når det er snøfritt.

–

Opplyst av selger:
Vi har ikke snøfangere, og har – på grunn av betongtaksteinen – aldri opplevd ras fra tak.
Det er montert både stigetrinn og feieplatå til feier. Dette var i sin tid pålegg fra feieren i Oslo kommune, og er blitt rettet opp og registrert hos Feiervesenet.

–

Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan
falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dvs si at
det skal være snøfangere og om dette ikke er montert er dette et avvik.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Stående og liggende malt ytterkledning.

–

Det gjøres oppmerksom på at vindtetting, isolering og damptetting avviker fra dagens krav.

# Tilstandsrapport

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

På befaring ble det påvist at ytterkledning er nærme terreng, gjelder forsiden.

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

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, w -takstoler.
Undertak i rupanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

På befaring ble det påvist noe fukt utslag på undertak.
På befaring ble det påvist manglende fluenetting i gesims.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Andre tiltak:

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.
Det bør vurderes fluenetting i gesims og overbygget terrasse for å unngå å få skadedyr i på loft.



## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1981.

Det er byttet glass i noen av vinduene i underetasjen på soverommene, ukjent alder.

–

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, 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.

–

# Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vindusrammer og isolerglass er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2, da isolerglassenes normale minimums levetid som kan forventes er nådd.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Entrédører med glassfelt.

–

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

## TG 2 Terrassedør

**Beskrivelse**

Terrassedør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1981.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra vaskerom/wc til terrasse i trekonstruksjon.
Vedbod i trekonstruksjon med adkomst fra terrasse.

–

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon og flislagt støpt dekke.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Markise er montert.
Utepeis.

# Tilstandsrapport

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappefri adkomst ved inngangsparti.

–

Adkomst ved inngangsparti til sykkelbod og redskapsbod, og trapp til plen.
På befaringen var utvendig trappeløp dekket til på toppen for hindre snø inn i trappegang og sykkelbod.
Trapp bør kontrolleres når luke/lem er fjernet.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Bygningen ble oppført i 1982 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Laminat gulv i boder og kjøkken.
2-stavs parkett i underetasjen og 1-stavs parkett i stue 1.etasje.

Vegger:
Malt strie/tapet, MDF smart panel, malt panel og glatte malte flater.

Himlinger:
Malt panel, MDF smart panel, himlingsplater (tak-ess) og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue (1.etasje) målt til ca. 2,36 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på parkett i entrè/gang og kjøkkenet.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt såle i underetasjen.

–

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i kontrollomfanget etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.
Dersom eventuelle skjevheter er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

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.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av selger:
Peisen er rentbrennede.
Peis og pipeløp kontrollert av feiermester 27.11.2012.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg under trapp i u.etasje.
Det ble registrert normale fuktverdier.

Det ble videre observert at utforet kjellervegg er montert plast i konstruksjonen, noe som var vanlig i henhold til byggeår.
Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.
Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Bruk av plast i konstruksjonen.

Mangel på kapillærbrytende sjikt, som f.eks. plast mot byggegrunn, er typisk for bygninger fra visse byggeår. Uten dette laget kan fuktighet fra grunnen trenge opp i konstruksjonene, noe som kan føre til problemer over tid. En av de mest synlige indikasjonene på at fuktighet trekker opp fra grunnen er avflassing og buler langs betongveggene.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og det bør tas jevnlige kontroll av konstruksjon.



## Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Original malt tretrapp mellom boligens etasjer.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører i heltre med 3 speil.
Noen skyvedører.

–

Skyvedør mellom boder er noe skjev.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i gang og ett soverom.
Garderobeskap på to soverom.

## Radon

**Beskrivelse**

Opplyst av selger:
Vi har foretatt to radonmålinger med sporfilm, og at sporfilmer plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m3.
Dokumentasjon foreligger.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Wc/vaskerom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Wc/vaskerom fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Våtrom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Våtrommet konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Våtrommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt strie og glatte malte veggflater.
Folierte himlingsflater (tak-ess) i himling.

–

Himlingshøyden ble målt til ca. 2,39 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvbelegg.
Ingen gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør ut og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.
Mot kjøkkenet er belegg dratt opp på vegg ca. 5 cm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

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

På befaring ble det påvist ett lite hull i belegg ved sluk.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Lokal utbedring, utbedring av belegg.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring, belegg klemt i sluk.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På befaring ble det påvist ett hull i belegg/membran ved sluk.

–

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

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

# Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det bør påregnes utskiftning av membran/belegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Skyvedørsgarderobe med varmtvannsbereder.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling via anlegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

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

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da det ligger utenpåliggende vannrør og det er ingen dusjsone på vaskerom/wc.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > DUSJBAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt dusjbad med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

## UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt panel i himling.

Himlingshøyden ble på dusjbad målt til ca. 2,34 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 12 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist rust på skruer til klemring i sluk.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes.



## UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med profilerte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Badekar i hjørne med dusjutstyr.

## UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling via anlegg og ventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

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

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > DUSJBAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

HTH kjøkkeninnredning fra 2008, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Samme plate på vegg som benkeplate.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Normal og forventet bruksslitasje.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk via det mekaniske anlegget.

–

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

## SPESIALROM

UNDERETASJE > WC-ROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Flislagt wc-rom med gulvvarme.
Malt panel i himling.
Servant montert på vegg med speil og lysarmatur over.
Høyskap montert på vegg.
Gulvmontert klosett.
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Veggventil.

Luftespalte mellom dør og terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Noen fliser har bom (hulrom under).

På befaring ble det påvist noe bom i gulvfliser.
Det mangler noe fugemasse mellom noen fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX.
Stoppekran på dusjbad ( i servantskap).

–

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.

–

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 vannledninger.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på originalt røropplegg og manglende dokumentasjon på røropplegg til bad/wc.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

–

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert

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

Tilstandsgrad settes grunnet manglende dokumentasjon på røropplegg på bad/wc og alder på soil-/avløpsrør.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, wc-rom , vaskerom og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

–

Opplyst av selger:
Ny sentralavtrekksvifte, kanaler og slimline kjøkkenvifte med stålfront i 2022, utført av: Aarseth Boliogventilasjon AS

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe plassert i stuen 1.etasje.
Utedel plassert på yttervegg.

–

Luft til luft varmepumpe opplyst å være montert i 2022.
Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom/wc-rom i 1.etasje.
Volum: 281 liter.
Produksjonsår: 2020.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

# Tilstandsrapport

–

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på wc-rom og dusjbad.
Gulvvarme i entré/gang, 3 soverom og stue i u.etg.

Gulvvarme var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
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.
Tilstandsgrad er ikke satt.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i stue i u.etasje.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 3 x 40 A og anlegget har 12 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

–

Opplyst av selger:

oppgraderinger etter 2012:

# Tilstandsrapport

•YTTERGANG: Downlights og varmekabel - 2016
•KJELLERSTUE: Spotter, varmekabel, stikkontakter - 2018
•KLESBORD ved inngangen: Downlights – 2019
•VASKEROM: Ny bereder – 2020
•SIKRINGSSKAP: Ny innmat – 2021
•VARMEPUMPE: Opplegg, kabling, bytte utelampe, - 2024
De siste årene: Bytte av diverse lyspuunkt til LED, - garasje, utebod, sykkelbod, kjøkken, bad, toalett, vaskerom.

Kommentar fra selger:
Det foreligger samsvarserklæringer på mange av jobbene som elektriker har utført.
22. februar 2026 foretok Bjerkesti Elektro en tilstandsrapport over det elektriske anlegget, og kontrollen beskriver anleggets tilstand på kontrolltidspunktet.
Konklusjonen i tilstandsrapporten:
Basert på visuell kontroll, funksjonstest og utførte målinger fremstår de kontrollerte delene av anlegget som funksjonelle og uten avdekkede forhold som vurderes å medføre umiddelbar fare ved normal bruk på kontrolltidspunktet. Jordfeilvern er testet og vurdert som fungerende innenfor gjeldende krav. Isolasjonsmåling og kontinuitetskontroll viser tilfredsstillende verdier for eksisterende installasjon. Rapporten er en tilstandsvurdering av eksisterende anlegg og er ikke en samsvarserklæring. Kontrollen gir ikke grunnlag for å bekrefte at installasjonen er utført i henhold til regelverk gjeldende på installasjonstidspunktet. Skjulte installasjoner eller forhold som ikke kan avdekkes uten demontering eller inngrep i konstruksjon omfattes ikke av kontrollen.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Både ja og nei. Men arbeidet er utført av en faglært elektriker. Jeg har ikke gjort noe av jobben selv, kun vært til stede**

3. 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**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

6. 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**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**

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

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

–

Opplyst av selger:
Huset er bygget på sprengte steinmasser. Tomta er sprengt ut i et berg.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

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

På befaring ble det påvist knasteplast men det mangler topplist.

**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.

Lokal utbedring, montering av topplist på knasteplast.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i mur/betong og støpt såle.
Fundamenteringen vurderes utført på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, basert på bygningstype og vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.
Faktiske grunnforhold er ikke undersøkt og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

–

Grunnmur og fundamentering er ikke kontrollert pga snø/terreng.

### Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmur i mellom boenhetene.
Anses å være ett fellesansvar.

# Tilstandsrapport

### Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

### Septiktank

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om noe septiktank.

### Oljetank

**Beskrivelse**

Det er opplyst å tidligere vært, men denne er fjernet.

–

Opplyst av selger:
Oljetanken vi hadde var en dobbeltsidig overgrunnstank stående i sykkelboden i sin tid.
Det har aldri lekket ut olje.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1982

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje i mur/trekonstruksjon.
Støpt betong såle.
Flatt tak med terrasse over.
Garasjeport er elektrisk med fjernkontroll.
El-billader er montert.

–

Garasje er 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

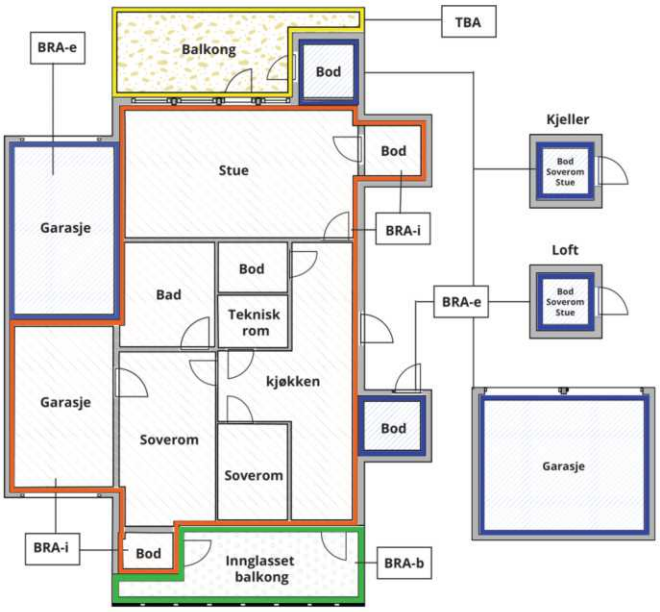
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasjerom | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Garasjerom | | Garasje | |

**Kommentar**

Garasjerom er målt til ca. 20 m² i gulvareal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
Garasje har tidligere vært carport i henhold til tegninger
Ukjent når carport ble bygget om.

–

Opplyst av selger:
Byggetegninger viser carport, men det er ukjent når garasje ble bygget. Det kan ha skjedd samtidig med huset, selv om dokumenter i kommunen viser noe annet. Årstall på vinduer viser 1982, altså byggeåret.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Div:
Malt, 2024 utebod og garasje, Egeninnsats.

## Tomannsbolig over 2 plan

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 62 | | | 62 | 85 |
| Underetasje | 72 | | | 72 | |
| **SUM** | **134** | | | | **85** |
| **SUM BRA** | **134** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Stue, kjøkken, vaskerom | | |
| Underetasje | Entré/gang, boder, stue, 3 soverom, wc-rom, dusjbad | | |

**Kommentar**

Lagringsloft.

1.etasje BRA- i:
Stue, kjøkken og vaskerom.
Utgang fra vaskerom til terrasse som er målt til ca. 13 m².
Utgang fra stue til terrasse som er målt til ca. 72 m².

U.etasje BRA-i:
Entrè/gang, boder, stue, wc-rom, dusjbad og 3 soverom.

–

Bodareal mellom boligen og garasjen er målt til ca. 10 m².
Bodarealet er ikke medregnet som BRA pga åpning ut til tomt.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
1.etasje- stemmer med dagens bruk.
U.etasje- tidligere utebod og inngangparti er bygget inn og blitt en del av boligen.
Inngangsdør er flyttet ut.
Opplyst av selger:
Denne ombyggingen var foretatt mange år før vi kjøpte boligen i oktober 1992.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:
2021:
Nytt sikringsskap innvendig, el-bilader utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.
2022:
Ny sentralavtrekksvifdte, kanaler og slimline kjøkkenvifte med stålfront.
Installert alarm.
2023:
Opplegg til elbil-lader og Furturehime strømkontroll.
Tak - Feieplatå.
Nye terrassebord mot nord ved leveggen, enkelte nye dragere.
2024:
Vaskerom - reduksjonsventil, stoppekran, sikkerhetsvendtil og ekspansjonskar, frostfrie utekraner.
Nytt elopplegg fra vaskerom til baksiden og varmepumpe.
Takhatt med soil på ventilasjonshatten.
Div:
Malt hus, utebod og garasje (2022 øst, 2023 nord og vest, 2024 utebod og garasaje, 2024 vindskier, 2025 vinduer), 2022-2025 Egeninnsats.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.2.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Knut Hilmar Hansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 93 | 562 | | 0 | 487.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tjernveien 11 B

**Hjemmelshaver**
Winther Heidi Elisabeth Marie, Hansen Knut Hilmar

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Vertikaltdelt tomannsbolig over 2 plan med garasje og terrasse, beliggenhet på Ammerud, i Groruddalen.
Boligen ligger i et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til både marka og gode kollektivforbindelser.
Boligområdet består hovedsakelig av småhus-bebyggelse, omgitt av grønne fellesarealer og bilfrie gangveier som skaper et trygt og rolig bomiljø.
Området oppleves som barnevennlig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode lekeområder.
For den turglade ligger vakre Lillomarka kun få minutters gange unna. Her finner du flotte turstier, lysløyper, badevann og skiløyper vinterstid – et eldorado for friluftsentusiaster året rundt.
Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes i nærområdet, og et større utvalg butikker og tjenester finner du på Grorud senter. Området har også flere barnehager og skoler innen kort gangavstand.
Kollektivtilbudet er svært godt, med kort vei til Ammerud T-banestasjon og Kalbakken T-banestasjon på T-banens linje 4 og 5 («Grorudbanen»). Herfra bruker du ca. 20–25 minutter til Oslo sentrum.
I tillegg går det flere bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til hovedveinettet for deg som disponerer bil.

**Om tomten**

Eiet tomt på 487,1 m².

Vedbod ved vaskerom målt til ca. 1,4 m².
Frittstående utebod/redskapsbod på ca. 9 m².
Tomten var snødekt på befaring.

**Tinglyste/andre forhold**

Opplyst av selger:
Kommunale avgifter 1. kvartal i år, de er på NOK 5564,20 pr. kvartal

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Tomannsbolig over 2 plan ble tatt i bruk i 1982 og oppført i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikker.
Ferdigattest foreligger 24.04.1989.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.02.2026 | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 24.02.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 24.02.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/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 låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Forutsetninger

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27240002 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Knut Hilmar Hansen | Heidi E M Winther |

| Gateadresse |
| --- |
| Tjernveien 11B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0957 |

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 95169728

## 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

Beskrivelse: Sluk på bad ikke iht dagens krav. Merker i linoleum rundt sluk på vaskerom.

Document reference: 27240002

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | VASKEROM: Ny varmtvannstank. Byttet reduksjonsventil, sikkerhetsventil, montert stoppekran og montert ekspansjonstank. Ny servant og servantskap. Frostfri utekran. Montert skyvedør med Elfa trådhylle-system og ny utgangsdør (egeninnsats). Nytt toalett både på vaskerom og toalett i underetasjen. Frostfri utekran på forsiden (inspeksjonsluke på detstore soverommet). BADET: Har spraylakkert skapfrontene. Byttet stoppekraner og manometer for vanntrykk. Bad var pusset opp da vi kjøpte huset. |
| Arbeid utført av | Rørlegger Pluss AS. Skedsmo Rørleggerbedrift. Rørlegger Per Kristiansen (nå pensjonert). |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | TAK: Kalbakken Blikkenslagerverksted har montert feieplatå, takhatt med soil (ventilasjon) da den gamle takhatten ikke var tett/kondens. GARASJE: Lekkasje nede på en rekkverk-stolpe, membran som hadde løsnet. Tettet av meg. Vannskaden er synlig på takbjelke i garasje. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | STUE: Skjevt gulv. Ble avrettet og lagt ny parkett i 2012. Ekstra isolering. Utført av Braathens Byggfornyelse AS. KJELLERSTUE: Gaweda Bygg avrettet med masse i gulv, la ny parkett, nytt tak (gips) og la gips på alle vegger, samt malte. Elektriker la varmekabel. YTTERGANG: Avrettet og nytt gulv. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Mus på loft for over 10 år siden. Adkomstvei ble blokkert. Etter det har vi ikke hatt problemer med mus eller andre skadedyr. |

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 | ELEKTROSIVERT: Skiftet innmaten i sikringsskap (jordfeilsikringer og automatsikringer). Opplegg for, samt levert og montert, Easee laderobot Type to i garasje. Levert og montert Futurehome strømkontroll. Byttet diverse LED armaturer. ELEKTRIKER EL-MAT (ikke levert samsvarserklæring) Varmekablet i gulv i kjellerstue. Montert LED downlight, dimmer, brytere og stikkontakter i kjellerstue. |
| Arbeid utført av | ElektroSivert Installasjon AS. Elektriker EL-MAT Mariusz Trzyszczak. |

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 27240002

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsynsrapport fra Elvia 7.11.2012 (periodisk inspeksjon, saksnr. 2944779)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee laderobot Type to i garasje. Nytt opplegg fra sikringsskap.

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: YTTERGANG: Gulvfliser (utført av faglærte murere). Downlights i tak (utført av faglært elektriker). BOD VED INNGANGSPARTI: Pusset opp med egeninnsats. TERRASSE: Membran under terrassegulv over garasje. Grå fliser på terrasse (utført av faglærte murere). SNEKKERARBEID: Terrasse på baksiden, samt terrassegulv på forsiden, over garsje og på nordsiden (egeninnsats). Nytt panel og nytt papptak på uteboden nord på tomta (egeninnsats). Liten vedbod på terrassen bak huset (egeninnsats) Støpt betonggulv i sykkelbod under terrasse (egeninnsats) Nytt tak i oppgangen til plen (egeninnsats)

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: ARBEID PÅ TAK: Kalbakken Blikkenslagerverksted. Olaf Johansens Eftf. AS (heldekket pipe og stigetrinn) KJELL OPAKER: Montert ny hoved ytterdør og sidedør til oppgang under terrasse. TERRASSE: Egeninnsats og hjelp fra faglærte. GARASJEDØR: Levert og montert av Portspesialisten, Sørumsand (faglærte)

Arbeid utført av: Kalbakken Blikkenslagerverksted. Olaf Johansens Eftf. AS. Kjell Opaker Snekkerservice.

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

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

Beskrivelse: SMÅHUSPLANEN: Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak. Gjelder Oslo.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rapport foreligger fra 2009 og 2012

21.1 Radonmåling

År: 2012

Verdi: Årsmiddelverdi på 30, 20 og under 20 Bq/m3 i 2012-målingen. Målt årsmiddelverdi for sporfilmer godt under grenseverdi på 200 Bq/m3.

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

Document reference: 27240002

Document reference: 27240002

## Tilleggskommentar

VERDT Å VITE: VENTILASJON: Aarseth Boligventilasjon AS byttet sentralavtrekksvifte med ny Flexit ULV-100, byttet kjøkkenhette, byttet kanaler. Utført i 2022. ILDSTED: Eldre peis erstattet med rentbrennende ildsted, godkjent av feiermester Alf Pettersen AS (2012). VARMEPUMPE: Panasonic Icebreaker 6,3 kW montert i 2022, med pumpehus. 7 års trygghetsavtale. KJØKKEN: Innredning levert av HTH Kjøkken. VARMEKABLER: Varmekablene på bad, toalett og de tre soverrommene i 1. etasje er fra huset var nytt. Varmekablene på bad og toalett fungerer fint. Vi har brukt varmekablene på soverommene veldig lite. BOLIGALARM: Novus systems. Kjøpt ny i 2022. Vi eier utstyret i 10 år. MARKISER OG PERSIENNER: Utvendig elektrisk persienne på det store stuevinduet. Stor markise over terrasse. Nye duker på markiser på kjøkken og soveromsvinduene. Innvendige persienner. Jeg har samlet opplysninger, beskrivelser, samsvarserklæringer og relevante fakturaer og brev i en egen mappe som kjøper kan overta. Dette gir historikken på ting som er gjort, og det er viktig. Jeg ser på dette som et stort pluss for den som kjøper Tjernveien 11b, Oslo

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: 27240002

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Knut Hilmar Hansen | 0ce2b15eca1b4794f260d278f920ad2edece7dc8 | 12.02.2026 22:44:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Heidi Elisabeth Marie Winther | 3d225b0ea850f812c4ec687f8c83351f699f53e0 | 12.02.2026 22:46:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27240002


→ 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tjernveien 11B, 0957 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**07.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-267278** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80881568** |
| Gårdsnummer<br>**93** | Bruksnummer<br>**562** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1982** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**134,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**134,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

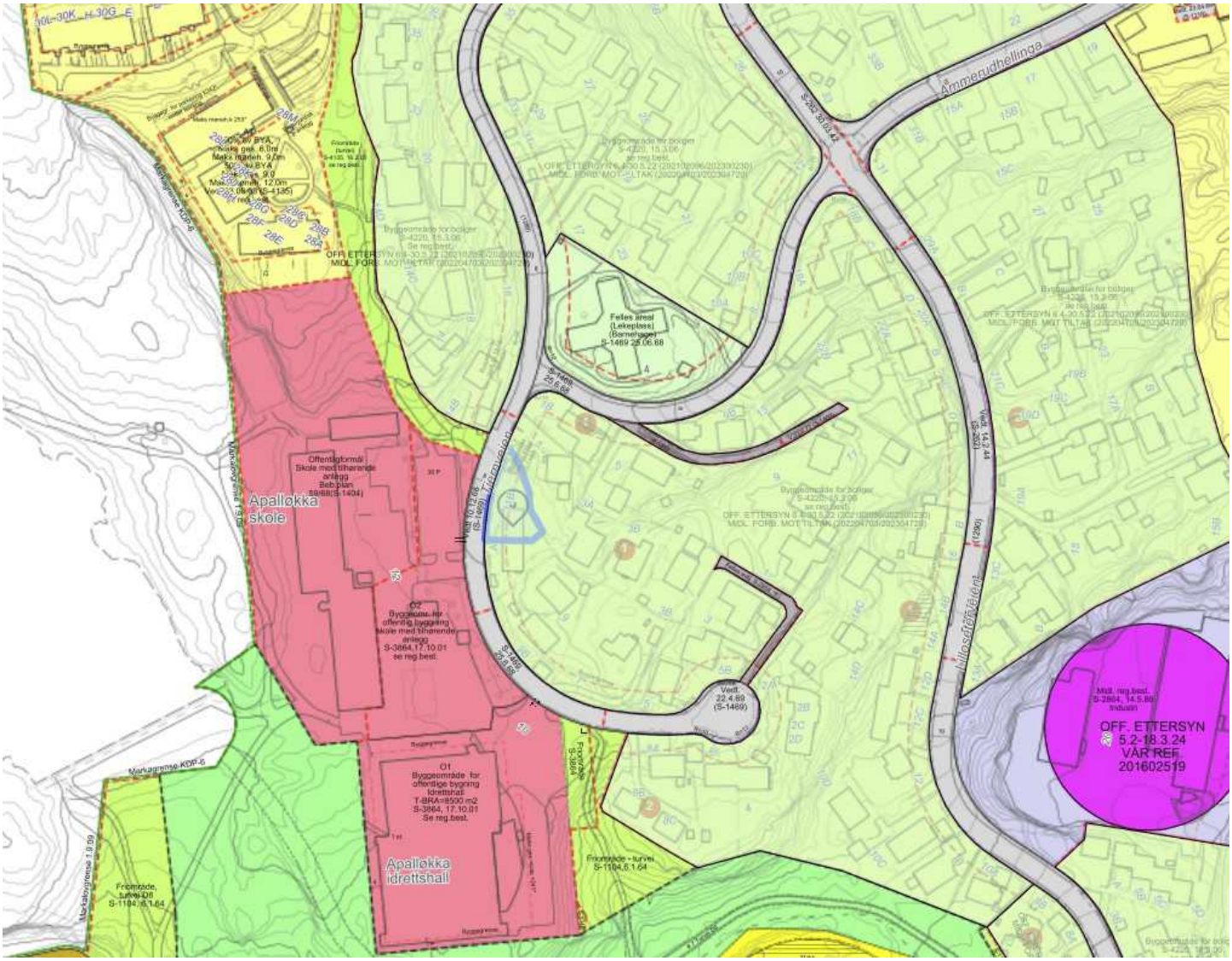
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

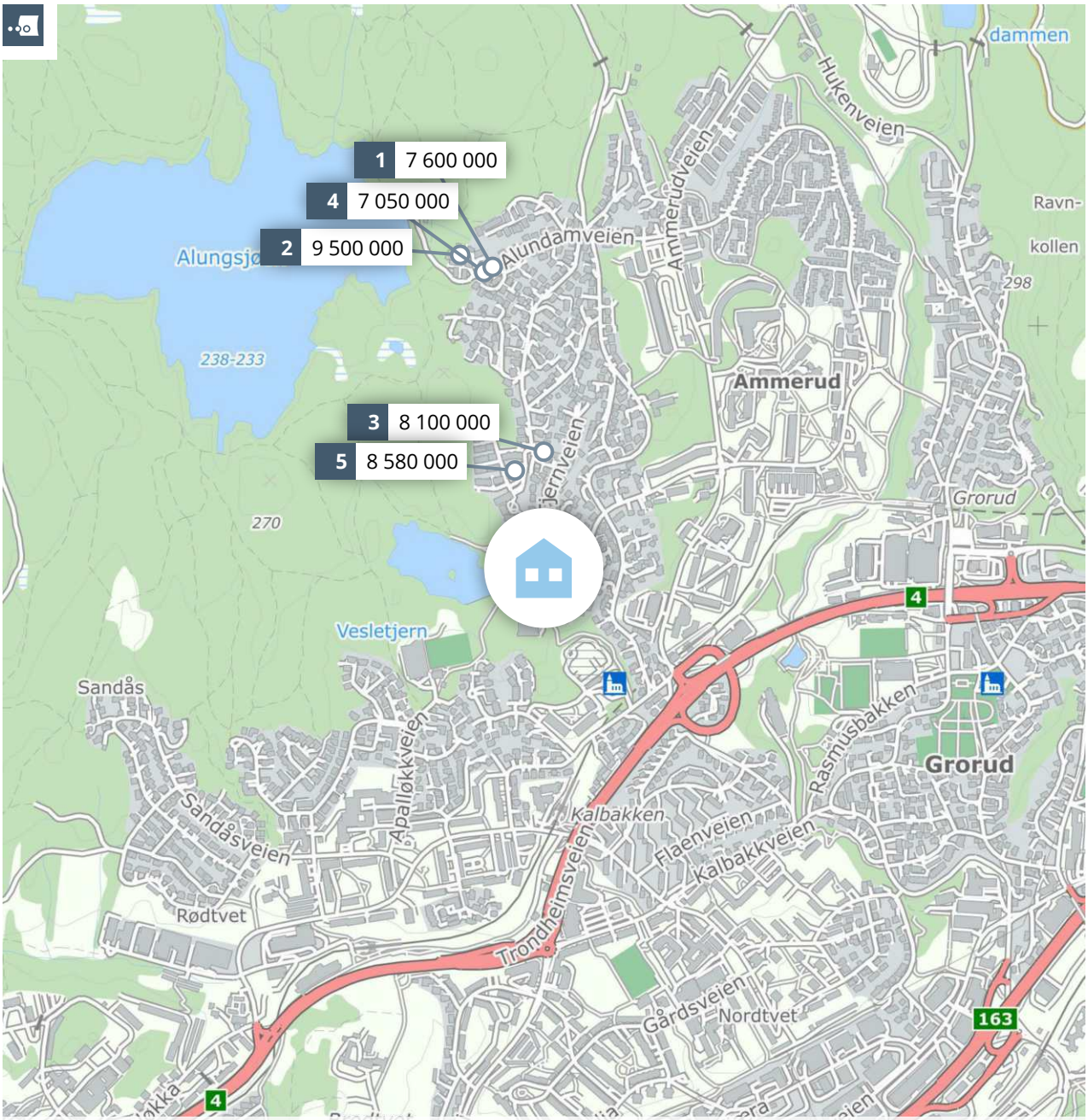
**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**232,63 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**232,63 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**33 431 kWh** |


Ammerudhellinga
Apalløkka skole
Apalløkka idrettshall
Felles areal (Lekeplass) (Barnehage) S-1469 25.06.68
Vedt. 22.4.69 (S-1469)
Vedt. 14.12.64 (S-1390)
Vedt. 10.12.68 (S-1469)
Vedt. 25.6.68
Vedt. 25.6.68
Vedt. 25.6.68
Vedt. 22.4.69 (S-1469)
Miloslåttveien
Turveien
Turveien
Tur




# Meglers verdivurdering

# TJERNVEIEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 12.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Tjernveien 11 B, 0957 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 93 BNR 562 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

**7 600 000**

| - | 7 600 000 | 56 716 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 134 m² | 20 m² | - m² | 85 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 487 m² | |
| Byggeår | | | | | 1982 | |

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

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Alundamveien 55 B | | | | 20.06.2024 | 7 500 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **65 517** |
| | 116 m² | 1977 | 567 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Alundamveien 61 B | | | | 15.05.2025 | 8 900 000 | **9 500 000** | 0 | 9 500 000 | **44 811** |
| | 212 m² | 1988 | 1 001 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Alunsjøveien 39 C | | | | 11.06.2024 | 8 300 000 | **8 100 000** | 0 | 8 100 000 | **81 818** |
| | 99 m² | 2017 | 846 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Alundamveien 57 B | | | | 22.09.2025 | 6 800 000 | **7 050 000** | 0 | 7 050 000 | **87 037** |
| | 81 m² | 2020 | 411 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Alunsjøveien 36 P | | | | 13.06.2025 | 8 490 000 | **8 580 000** | 0 | 8 580 000 | **70 328** |
| | 122 m² | 2010 | 3 481 m² | 4 sov | | | | | | |

Familievennlig bolig med solrike terrasser på 85 m², flott hage og garasje med elbil-lader. Rett ved Marka.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.09.2002 | 01.10.2002 | 22.11.2002 | 2 350 000 | 2 350 000 | - | 2 350 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Viser til salg i nærområdet siste år.

# Tomannsboliger til salgs i Grorud bydel nå

1
tomannsboliger til salgs

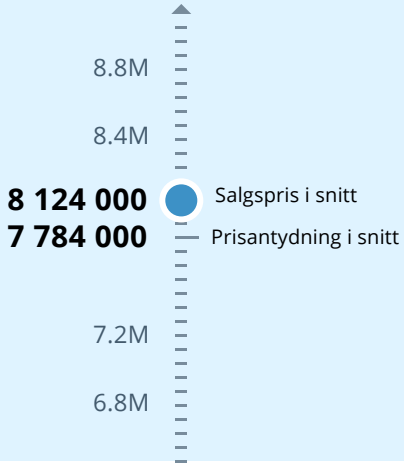



Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

# Tomannsboliger solgt i Grorud bydel siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

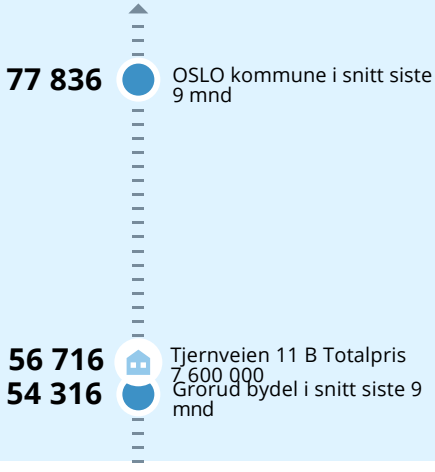



Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 4.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 11 50 60
RO/nb

Oslo, den 24.april 89

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.93/bnr.562 Tjernveien 11 B

Journalnr.
80/455

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.4.89

Bygningens art
Tomannsbolig

Byggherre
Johny Eriksen, Tjernveien 11 B, 0957 OSLO 9

Byggemelder
Ark.ene Meinich og Solbakken A/S, Bogstadveien 6, 0355 OSLO 3

Ansvarshavende
Byggm. Leif M. Hansen, Karl Flods vei 4, 0953 OSLO 9

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

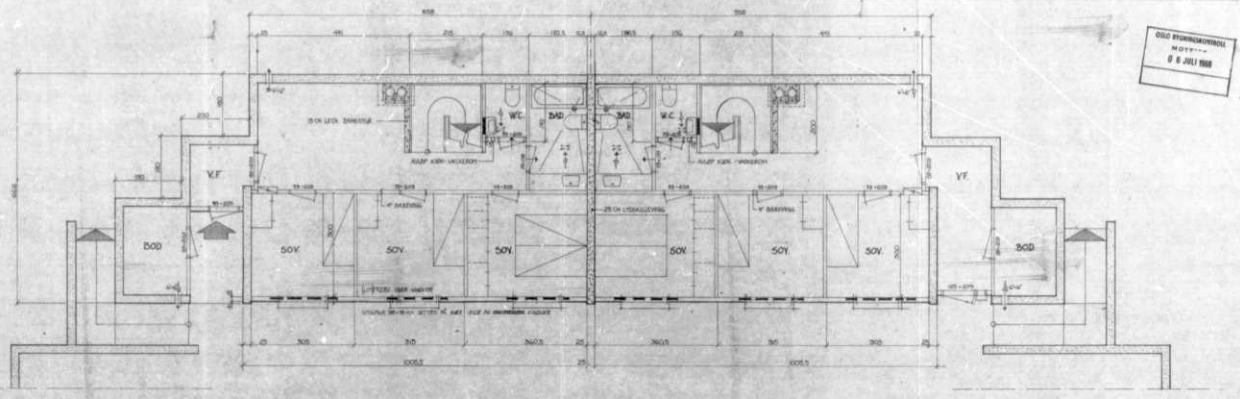
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

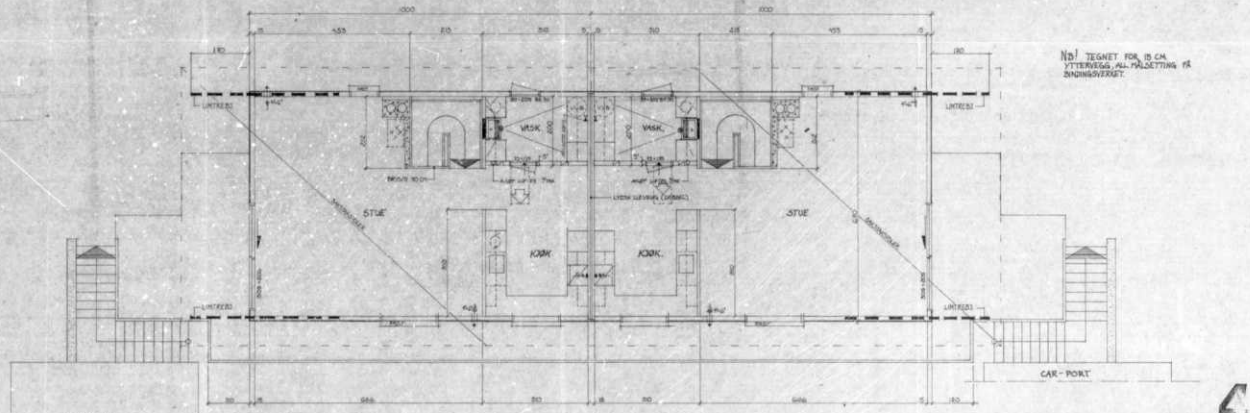
H.A. Rasch-Olsen

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

Skj. c-14. ANDVORD. 4000.




PLAN U.-ETASJE




PLAN 1-ETASJE

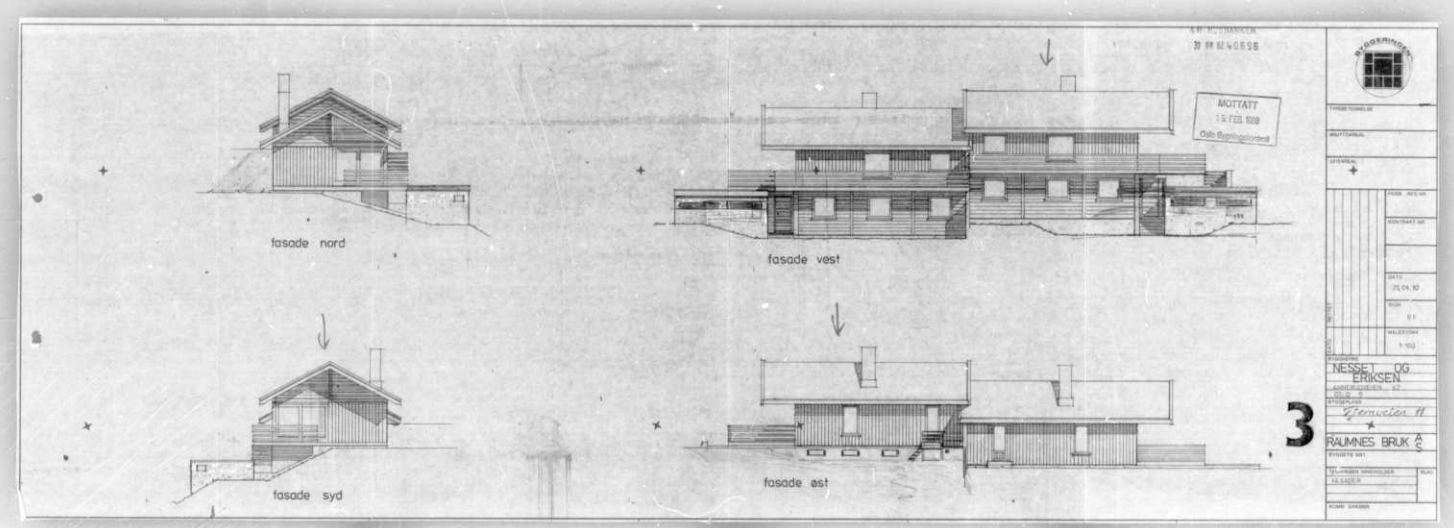
Nb! TEGNET FOR 15 CM. UTVENDIG AV-FALDETTING PÅ SYNDINGSVERKET.

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTT...
0 8 JULI 1980

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROSJEKT: NESSET OG ERIKSEN | | | |
| AMMERUDVEIEN 62 | | | |
| OSLO 9 | | | |
| 15 / 80 | | DATO: 18.09.81 | SIDE: 4.3 |
| RAUMNES BRUK A/S | | MÅLESTOKK: 1:50 | BLAD: |

4




TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

# Tjernveien 11B

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 135 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ammerud skole (1-7 kl.)<br>573 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Rødtvet skole (1-7 kl.)<br>446 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Nordtvet skole (1-7 kl.)<br>417 elever, 27 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Grorud skole (1-7 kl.)<br>325 elever, 19 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| Apalløkka skole (8-10 kl.)<br>445 elever, 30 klasser | 1 min<br>0.1 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 8 min<br>4.5 km |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser | 9 min<br>4.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Ammerudhellinga<br>Linje 62 | 8 min<br>0.6 km |
| Ammerud<br>Linje 4, 5 | 11 min<br>0.8 km |
| Grorud stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>3.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>10.3 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tjernveien barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 0 min<br>0 km |
| Skogkanten barnehage (3-5 år)<br>14 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Ammerudkollen barnehage (1-5 år)<br>99 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Ammerud | 9 min |
| Rema 1000 Ammerud | 12 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grorud Senter | 18 min |
| Apotek 1 Grorud | 18 min |
| Grorud Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Apalløkka idrettshall | 1 min |
| Greibanen | 6 min |
| Grorud Sportssenter | 18 min |
| SATS Kalbakken | 19 min |

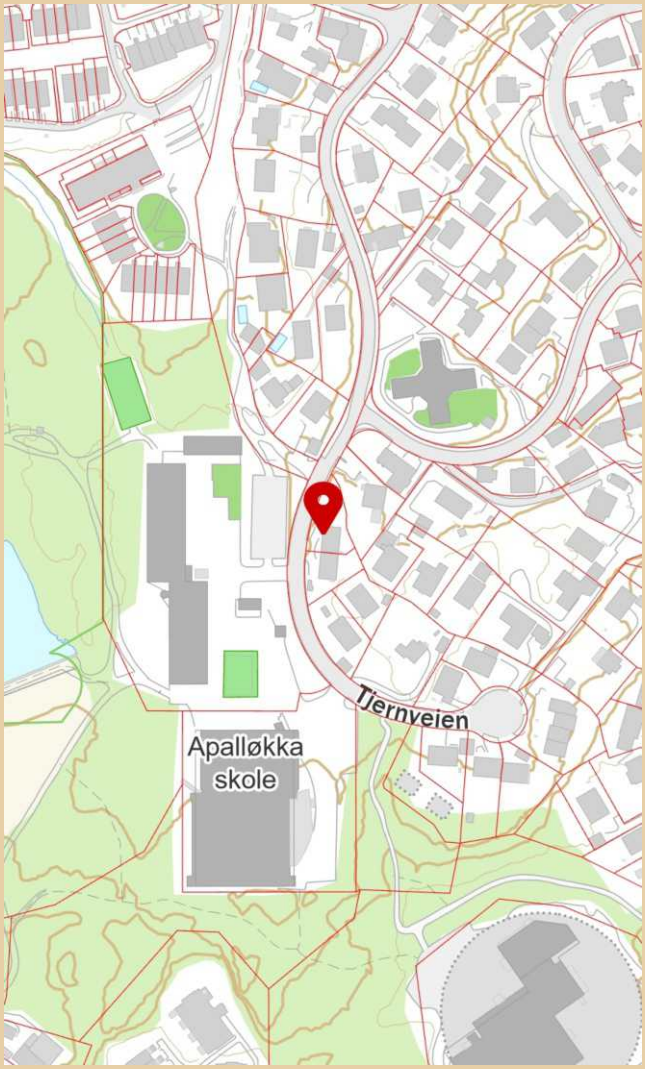
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




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 2025

# 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:**
Tjernveien 11B, 0957 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 562, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27240002


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Joachim Corneliussen Nilsen

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 995 90 706

**E-post:** jcn@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.

---