PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# GAMLE MARIDALSVEI 108

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## GAMLE MARIDALSVEI 108, 0890 OSLO

Gnr: 66 Bnr: 28 301 Oslo kommune.
Enebolig

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 07/05/2025 |
| Utskriftsdato: | 17/05/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97580 |
| Referansenr: | |

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Anneks innredet som bolig og treningsrom.

Dobbel garasje i trekonstruksjon.

**Standard**

Boligen er godt vedlikeholdt med generelt god standard.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

- Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 2. etasje, stue i 1. etasje, samt innredet rom og gang i kjelleren, 2016.
- Alle vindene i bygningens hovedetasje ble skiftet i 2016.
- Badet i 2. etasje ble rehabilitert i 2020. Oslo membranservice la banemembran på badet.
- Byttet kledning på annekset for 3 år siden.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1920, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / Kjeller)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Andre elektrisk installasjoner
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- ANNEKS:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

**Tilstandsgrad 3:**

- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Jørn Andreassen |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Jørn Andreassen ,Takstmann: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Tilknytning vann: | Vann via privat brønn. |
| Tilknytning avløp: | Avløpsanlegg med svartvann i tank i kjeller under entreen. Gråvann til spredegrøft. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 66 Bnr: 28 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2473 |
| Hjemmelshaver: | Jørn Andreassen |
| Adresse: | Gamle Maridalsvei 108, 0890 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 07/05/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 11/05/2025 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 06/05/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | | | Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Bolig

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1920 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 80 | 65 | 15 |
| 1. etasje | 104 | 104 | 0 |
| 2. etasje | 99 | 99 | 0 |
| Sum bolig: | 283 | 268 | 15 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | Vaskerom, To ganger, Innredet rom, Badstue, Rom med dusj | Bod |
| 1. etasje | Bad, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, Peisestue | |
| 2. etasje | Bad, Gang, Fire soverom | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 80 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 104 | 0 | 0 | 101 |
| 2. etasje | 99 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 283 | 0 | 0 | 101 |
| Sum BRA: | 283 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Vaskerom, To ganger, Innredet rom, Badstue, Bod, Rom med dusj | | |
| 1. etasje | Bad, Entré, Hall, Kjøkken, Stue, Spisestue, Peisestue | | |
| 2. etasje | Bad, Gang, Fire soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 49 | 0 | 49 |
| Sum bolig: | 49 | 0 | 49 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 49 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 49 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 49 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Garasjerom | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Grillstue

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 18 | 0 | 18 |
| Sum bolig: | 18 | 0 | 18 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| 1. etasje | | Utebod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje | 0 | 18 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 0 | 18 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 18 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Utebod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Anneks

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1936 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 21 | 21 | 0 |
| 1. etasje | 52 | 27 | 25 |
| Sum bolig: | 73 | 48 | 25 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | Bad, Entré/gang, Innredet rom | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken, Treningsrom | Utebod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 21 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 27 | 25 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 48 | 25 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 73 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bad, Entré/gang, Innredet rom | | |
| 1. etasje | Stue/kjøkken | Treningsrom, Utebod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligen er tilbygget med innredet rom og gang i kjelleren, stue i 1. etasje og 2 soverom i 2. etasje.
På godkjent byggesøknad er det kun 1. - og 2. etasje som er godkjent. Kjelleren er ikke tegnet inn, og derfor heller ikke godkjent.
Det anbefales å rette en søknad til plan- og bygningsetaten for å få godkjent arealet.

I følge eier:
Deler av vedbod var ulovlig bygget da vi kjøpte huset og opplyst om på taksten den gangen.
Jeg lovet pbe og rive denne for å få satt opp tilbygget på huset .
Denne ble fjernet og satt tilbake, så deler av denne er også ulovlig oppført!

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav i forbindelse med tilbygget er ivaretatt i form av ferdigattest.

Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige bygningstekniske forhold, som eventuelt krever dokumentasjon.

---

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

---

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

Beskrivelse: Ny drenering rundt boligens fasade mot sør og vest, og rundt tilbygget mot øst. Det ble i tillegg montert dreneringskummer.

Det er synlig utvendig fuktsikring av bygget på disse sidene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Drenering

Beskrivelse: Opprinnelig del av bygningen mot nord og øst.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Eventuell drenering har derfor oppnådd forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Det ble benyttet fuktindikator på overflater i vaskerommet, som ikke viste indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.

TG: 2

---

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i Sundolitt byggesystem på tilbygget del.
Grunnmur i Leca i tilbygget del med entre og bad i 1. etasje.

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon på tilbygde deler.

Lafteplank i opprinnelig del, foret ut på utsiden.
Lafteplanken er synlig innvendig og derfor ikke vurdert som en risikokonstruksjon i forbindelse med innkledd lafteplank.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Yttervegger

Beskrivelse: Sparkesteinsmur i hoveddelen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og kvaliteten på den opprinnelige betongen.

TG: 2

---

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Det er synlig lufting og musesperre på til bygget del.

På original del er kledningen skiftet på et tidspunkt. Utsiden av ytterveggene er foret ut, og belagt med ny trepanel. Panelet er stående med over- og underligger. Det er montert luseknotter mellom underliggere, som gir noe lufting bak kledningen. Forholdet var normal byggeskikk på det tidspunktet panelet ble montert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Det er bygget ny takkonstruksjon over den opprinnelige konstruksjonen på den ene siden, og mønet er høyere enn opprinnelig.

Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i gangen i 2. etasje.
Det var mulig å gå på bjelker gjennom loftet.

Krypeloft over entreen med adkomst via luke i kneveggen i 2. etasje.

Tilstandsvurdering:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein i betong.
Taket er avrettet på fasade mot vest.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket på tilbygget og original del av bygninges fasade mot øst.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Fosser Takserings egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

---

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør ledet til drenskummer og ledet ut på tomten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Terrassedører med trelags isolerglass, montert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert på 1990-tallet.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

---

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller:
Vindu med trelags isolerglass, montert i 2016 på innredet rom.
1. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, skiftet i 2016.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990-tallet i entre/bad.
2. etasje:
Overlysvindu i badet.
Vinduer med trelags isolerglass, skiftet i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 1. etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 101 m². Terrassebord på bjelkelag. Terrassen er bygget i impregnert trevirke.
Terrassen er avdelt i 2 soner, som er avdelt med en vegg i tilsvarende utførelse som øvrig del av terrassen.
Den største delen har plassbygget sittebenk og plassbygget blomsterkasse.

Terrassen i bakkant av deleveggen har adkomst til grillstuen og boblebadet.

Tilstandsvurdering: Boblebadet er ikke tilstandsvurdert under dette punktet, men nevnt som en opplysning i forhold til terrassen. TG: 1

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨*
*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i ny del av boligen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i opprinnelig del.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet i boden. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. I forbindelse med dette, bør det også påregnes noe fuktighet nederst på yttervegger på grunn av kapillært oppsug i betongen. TG: 2

---

Kryperom/krypekjeller

*Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.*
*Det gjøres vurdering i forhold til følgende:*
*- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.*
*- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.*
*- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.*
*- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.*

Kryperom

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er kryperom i forbindelse med svartvannstanken under tilbygget del med entre og bad. |
| Tilstandsvurdering: | Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold vedr. lufting. TG: 2 |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå:<br>En vegg i vaskerommet, kledd med panel.<br><br>Sundolitt grunnmur i nyere del er ikke foret ut på samme måte, og er derfor ikke å betrakte som en risikokonstruksjon på dette punktet. |
| Tilstandsvurdering: | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2 |

---

Hulltaking kjellervegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke utført da grunnmuren i hovedsak er eksponert i den opprinnelige delen av kjelleren. Inkasjoner på fukt, er beskrevet under punktet "drenering" og "gulv på grunn". |
| Tilstandsvurdering: | TG: IU |

---

Pipe

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*
*Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe i tilbygget med feieluke i kjelleren. I kjelleren er pipen innkledd med plater. Det er inspeksjonsluke og avstand mellom kledning og selve pipen, slik at pipen kan besiktiges via luken. Forholdet er godkjent av feiervesenet i følge eier.

Pipen er pusset og malt i stuen og i gangen i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og vaskerom i kjeller.
Pipen er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

---

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Peisovn i stuen med innsats i stuen. Peisen er montert i forbindelse med tilbygget i 2016.

Plassbygget åpen peis i teglstein i kjøkkenet. Innmurt vedovn med koketopper i tilknytning til peisen.

Elemenpeis i peisestuen med pusset og malt omramming. Innsats med glassdører. Ildfast plate på gulv foran peisen.

Ildstedene er ikke funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ildsteder

Beskrivelse: Ildstedet i vaskerommet har fyringsforbud etter inspeksjon.
Peisen kan ikke benyttes, og er derfor ikke tilstandsvurdert som en peis.
Det er heller ikke foretatt tilstandsvurdering, da det ikke er kjent hva som er feil med peisen. Det vises til tilsyn, som har forelagt fyringsforbud.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i boden i kjelleren.
Avløpsrør i plast, med lufting over yttertaket.
Alle rør i boligen er skiftet ut fra kobberør til rør i rør systemer.

Boligen har brønnvann og trykktank i kjelleren.
Hovedstoppekran i forbindelse med trykktanken.

Automatisk vannstopper er montert på inntaket til trykktanken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Boligen har avløp i form av "svartvann" fra klosetter, ledet til tank i krypekjeller under tilbygget del med entre og bad. Det er montert 2 vakumklosetter, hvorav en i første etasjen og en i annekset. Disse gir vesentlig mindre vann ved hver spyling, som reduserer vannforbruket og fylling av svartvannstanken.
Vann fra servaner, kjøkken, dusjing, etc er ledet til spredegrøfter nederst på tomten.

Dette anlegget inkludert tilhørende røranlegg er ikke vurdert i denne rapporten, da det ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 1998, montert i boden i kjelleren.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Dusjkabinett i kjellerrom med dusj.
Rommet er ikke fuktsikret som et bad.

Tilstandsvurdering: Forholdet medfører en risiko for fuktproblematikk, ved bruk av dusj i et rom uten sluk og vanntett gulv. TG: 2

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Innredet rom i kjeller:
Lokalt balansert ventilasjon, for kun innredet rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjeller hoveddel:
Ingen ventilasjon.

1. etasje:
Ingen ventilasjon.

2. etasje:
Mekanisk avtrekk fra badet. Friskluftsventil i de 2 tilbygde soverom.
Det er ingen ventil i øvrige soverom.

Tilstandsvurdering: Yttervegger i 1.- og 2. etasje er bygget uten dampsperre, og har derfor mer pustende egenskaper enn et hus som er bygget helt tett, og derfor vurdert til TG 2 istedenfor TG 3. Det vil uansett anbefales å etablere lufting i form av avtrekk fra våtrom og kjøkken, og friskluftsventiler i oppholdsrom. TG: 2

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i trappegangen til kjeller og i bod i kjeller.

Nytt el. anlegg i tilbygget til hovedhus og deler av kjeller i teknisk rom, samt deler av anneks i 2016.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på utvidelse av kapasitet til eiendommen fra 3x50 amp, til 3 x 63 amp.

Det er ikke samsvarserklæring på øvrige installasjoner.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Kjeller:
Varmekabler i tilbygget del.
Eldre varmekabler i vaskerommet.
1. etasje:
Varmekabler i badet, entreen og hallen.
2. etasje:
Varmekabler i badet.

Tilstandsvurdering: I hallen fungerer ikke kablene, disse er ute av funksjon og boligen selges uten varmekabler i hallen. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad på disse.
Tg 2 er gitt da det ikke foreligger samsvarserklæring på de elektriske installasjonene. TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i kjelleren, med uttak i alle etasjer.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. etasje: Stue og kjøkken i original del.<br>2. etasje: Soverom og gang i original del. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25-30 mm fra midten av bygningen og ut mot ytterveggene på begge sider. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. etasje: Tibygget stue.<br>2. etasje: 2 tilbygde soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1 |

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinkeltrapp og rekkverk i tre til kjelleren.<br>Trappen er nyere og montert i tilbyggrt del.<br>Rekkverk og vanger i malt tre. Eik i trinn og håndløper. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Orignial malt trapp og rekkverk mellom 1. og 2. etasje. |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivået på trappen er satt til byggeåret. TG: 1 |

---

Rekkverk og annen fallsikring

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Nyere trapp til kjeller. |
| Tilstandsvurdering: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i granitt. Innfelte kummer i porselen.
Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap er integrert i innredningen.

Montert tv bak glassplate over platetoppen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Cuisines GAIO kjøkkeninnredning fra 2014.

Oppvaskmaskinen er skiftet for 2 år siden, og komfyren ble skiftet i 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller: Vinylbelegg i gangen. Enstavs parkett i innredet rom. Fliser i rom med dusjkabinett.
1. etasje: Historiske fliser i hallen. Bruddskifer i entreen. Enstavs parkett i øvrige rom.
2. etasje: Brede gulvbord i tilbygde soverom. Gulvbord og malte gulvbord forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller: Sparklet og malte plater. Panel i badstuen. Floser og panel i rom med dusjkabienett.
1. etasje: Eksponert liggende tømmerplank forøvrig. Malt panel i tilbygget de.
2. etasje: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Sparklet og malte plater i tilbygget del. Panel i original del.
1. etasje: Malt panel mellom bjelker i stue og kjøkken. Malt panel i tilbygget del.
2. etasje: Malt og ubehandlet panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Dør i B30 og 35 db lyd,ostand mellom gange og innredet rom i kjelleren.
Underetasje:
1. etasje: Originale slipte innvendige dører.
2. etasje: Trehvite profilerte dører- originale i original del av boligen.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

---

Fast inventar

Beskrivelse: 2. etasje: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i 2 nye soverom og gangen.
Plassbygget original seng og skap til side for seng i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Annet

Beskrivelse: Det er lagt opp fiberkabel inne i boligen, denne er ikke trukket ut av huset. Det er derfor ikke tilkoblet fiberkabel pr. i dag.

---

Våtrom - Vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er opprinnelig en vaskekjeller, som er oppgradert med nye fliser på eksisterende konstruksjon.

---

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Rommet er opprinnelig en gammel vaskekjeller med betongoverflater.

Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. I dette tilfellet er rommet eldre, og ikke bygget som et våtrom. Gulvet er ikke eksponert for vann, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Innvendig kledd med panel.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på vegger i våte soner. Våte soner i våtrom er i dette tilfellet rundt utslagskum. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2 og ikke TG 3. TG: 2

---

Fast inventar – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning bestående av med glatte malte fronter og laminst benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Nei

Tilstandsvurdering: Det er noe treg avrenning i utslagskummen. TG: 2

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier bygget på 1990-tallet.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvet, dette medfører risiko for vannansamling. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og vakumklosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Etasjeskiller i lettbetongelementer mot krypekjelleren. Under badet er elementene besiktiget, og det ble benyttet fuktindikator på elementene. Det ble ikke påvist indikasjoner på fuktighet utover normale verdier.
Dette ble utført som erstatning for hulltaking i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabiliteert i 2020.
Kvittering fra oslo me,beeanservice i er fremvist.

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon åå badet.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Ekstra fll mot designsluket.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, badekar med hånddusj, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

---

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med skifer. Bred elektrisk leddport. Strøm og belysning er lagt inn. El. bil lader er montert.

Garasjen er bygget på støttemur i stablestein.

Yttertaket ble tekket om i 2008 i følge forrige eier.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

## Grillstue

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I bakkant av terrassen er det bygget en Grillstue.
Grillstuen er bygget som en del av terrassen med tak, stablemur/natursteinsmur i bakkant og glassvegg i front. Det er bygget en peis i naturstein i grillstua.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

## Anneks

Lovlighet

Beskrivelse: Annekset er opprinnelig et uthus eller lignende. Det er i den senere tid innredet til boligareal. Forholdet er ikke godkjent, og det er derfor i prinsippet ikke tillatt å benytte bygningen til boligformål.
Det anbefales å rette en byggesøknad til plan - og bygningsetaten i forbindelse med bruken av bygget.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider i forbindelse med innredning til boligformål.

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter og fundamenter i granitt på opprinnelig del. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er i følge eier drenert rundt bygningen, med unntak av del med treningsrom.<br><br>Det er synlig utvendig fuktsikring av bygget i bakkant av boden og del av treningsrommet. |
| Tilstandsvurdering: | I underkant av betongplaten i treningsrommet, er det ikke drenert mot kjelleren i hovedhuset.<br>Tilstandsgrad 2 gjelder for denne delen av dreneringen, da det medfører en risiko i forbindelse med fuktproblematikk mot innredet rom. TG: 2 |

---

Terrengforhold rundt boligen

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terreng bestående av asfalt, blomsterbed og naturlig vegetasjon i bakkant. |
| Tilstandsvurdering: | Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1 |

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i sparesteinsmur i opprinnelig del.<br>Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på selve bindingsverket, og kvaliteten på den opprinnelige betongen. TG: 2 |

---

Utvendig kledning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttervegger er kledd med stående malt trepanel (tømmermannspanel).<br><br>Det er lagt luseknotter mellom overliggere som musesperre. Det bør påregnes at det bør legges noe bedre musesperre om denne ikke fungerer optimalt.<br>Luseknottene er lagt med lufting på hver side, dette var normal byggeskikk da dette panelet ble montert. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på konstruksjonen. TG: 2

---

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket ble tekket om i 2008 i følge tidligere eier.

Det er løftet på en takstein og det er synlig at takpappen på et tidspunkt er skiftet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført til rør, og ledet bort fra bygningen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

Ytterdører

Beskrivelse: Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt.
1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨*
*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Nytt gulv er støpt i regi av selger samtidig som innredning av annekset. TG: 1

---

Kryperom/krypekjeller

*Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.*
*Det gjøres vurdering i forhold til følgende:*
*- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.*
*- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.*
*- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.*
*- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.*

Kryperom

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke kryperom i forbindelse med bygningen i følge eier. |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå:<br>Innredet rom, bad og entre/gang. |
| Tilstandsvurdering: | Veggene er i følge eier laget med en spalte mellom veggen og grunnmuren, og i tillegg er det laget luftespalte øverst på alle veggene og inn i rommene i kjelleren, også i flisene på badet. Dette er vurdert til å være beste løsningen for denne måten å isolere innvendig på.<br>TG: 1 |

---

Hulltaking kjellervegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke utført da veggene er foret ut med stålstendere og membranplater. Det er derfor ikke materiale som egner seg for fuktmåler, og det vil gi feil resultat om man forsøke å mål i disse materialene.<br>Veggene er utforet på en god måte, i forbindelse med fuktproblematikk. |
| Tilstandsvurdering: | TG: IU |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i innredet rom. |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke automatisk fuktstopper eller overløp til rom med sluk fra fordelerskapet. Dette gjør at evt vannlekkasjer kan være vanskelige å oppdage. Forholdet gir forhøyet risiko for fuktpåkjenning i konstruksjonen, dersom det skulle oppstå lekkasje på ledningsnettet.<br>TG: 2 |

---

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap under trappen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i forbindelse med innredning under trappen.
Installasjonen er sikret med automatisk vannstopper.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert friskluftsventil i innredet rom.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i innredet rom.
Skapet har også fordeling til el. Bil lader og garasjen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2016
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Bad, entre/gang og innredet rom.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG: 2

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Stue/kjøkken.
Kjeller: Entre/gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med vanger i stål og slipte trinn i eik. Håndløper i lakkert stål.
Rekkverk i 1. etasje i treverk og glass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Trapp til 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

På denne trappen mangler rekkverk på en side. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000,-

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2018.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen. Laminat i innredet rom. Heltre eikegulv i stue/kjøkken.
Fliser i treningsrommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Panelplater i 1. etasje. Sparklet og malte plater i underetasjen.
Malt panel i treningsrommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlingsplater i underetasjen og MDF panel i 1. etasje.

Lagringshems over kjøkken i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at eventuelt lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.
Forholdet kan medføre risiko for at eventuelt lekkasjevann kan gi fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Veggen er noe tykkeren enn en vanlig innervegg. Det er da sannsynlig at det er tømmerplank eller lignende inni veggen, som gjør det krevende å bore. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Bærum |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 7250221 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jørn Andreassen |

| Gateadresse |
| --- |
| Gamle Maridalsvei 108 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0890 |

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: winterberg

Polise/avtalenr.: 1238850

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250221

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lekkasje tak på bad 1 etg hovedhus. Soil rør skjøt byttet ut og ny isolering/damp sperre / takpanel og ledspotter i himling skiftet på hus forsikringen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2 etg Rørverket a/s , bad 1 etg og septikk tankrom , Jets vacuum toalett system.Rørlegger Knut Jørgen Moen

Arbeid utført av: Rørverket A/S, Knut Jørgen Moen Rørlegger

Filer

FakturaNr12756.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sveise membran fra Oslo Membran Service og rørlegger arbeider utført av Rørverket A/S på bad 2 etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fjernet kobber rør og montert Sanipex Rør i rør til skap kjeller og skiftet avløpsrør i kjeller,montert aqua stop system.

Arbeid utført av: Nordre Aker Rør A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset bakside og syd vegg ble drenert 2016 ifm tilbygg hovedhus. Det ble montert dreneringskummer på nedløp på vest vegg og syd vegg også.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele vest siden av taket ble lagt om og montert ny takstein med Tyvek duk og nye sløyfer. Omlegging av garasje tak og tak på anneks/trimrom i 2008 ifølge forrige eier. Trimrom oppført i 2008 .

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

Beskrivelse: Fyringsforbud på antikk vedovn vaskerom kjeller hovedhus.Feieluke reparert og montert brann plate gulv .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i hovedhuset originalt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt flagger mus i pipehatt. Det er tettet og ivaretatt av skadedyr firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250221

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | informasjon fra tidligere eier. Endel arbeider er gjort på dugnad. |
| Arbeid utført av | John Wethall Elfag |

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll (1).pdf | Tilfredsstillende tilbakemelding - sak avsluttet.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: John Wethall Elfag ifølge gamle eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen kurs til garasje som eventuelt kan brukes til elbil lading.

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: Endel snekring på dugnad utført. Ny panel anneks 2021. Ble montert Tyvek vindsperre, nye sløyfer og ny ytter-panel. Sidebygningens kjeller ble pigget opp i 2018 for å få bedre takhøyde og det ble montert trapp mellom etasjene. Flislagt bad,montert kjøkken,eike parkett. Nye vinduer 2013. Etterisolert tak anneks. Jets toalett ble montert på våtrom. Rørarbeider utført av Ullevål Rørservice A/S Etablert parkeringsplass nedenfor garasjen med granitt stein, Avretting og asfaltering av gårdsplass i 2020 Arbeid utført av Vaktmesterkompaniet A/S

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, kun av faglært |
| Beskrivelse | terrasse platting og tilbygg hovedhus med takarbeider. Nye vinduer 3 lags. Omlegging av tak sidebygning/anneks og garasje i 2008 ifølge forrige eier. |
| Arbeid utført av | Smart prosjekt A/S |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kjeller tilbygg hovedhus ikke bygge meldt

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg i hovedhuset har ferdig attest. Kjelleren på tilbygget er ikke bygge meldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250221

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250221

## Tilleggskommentar

Open Infra har montert fiber boks til internett på husveggen. Denne er ikke aktiv.

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: 7250221

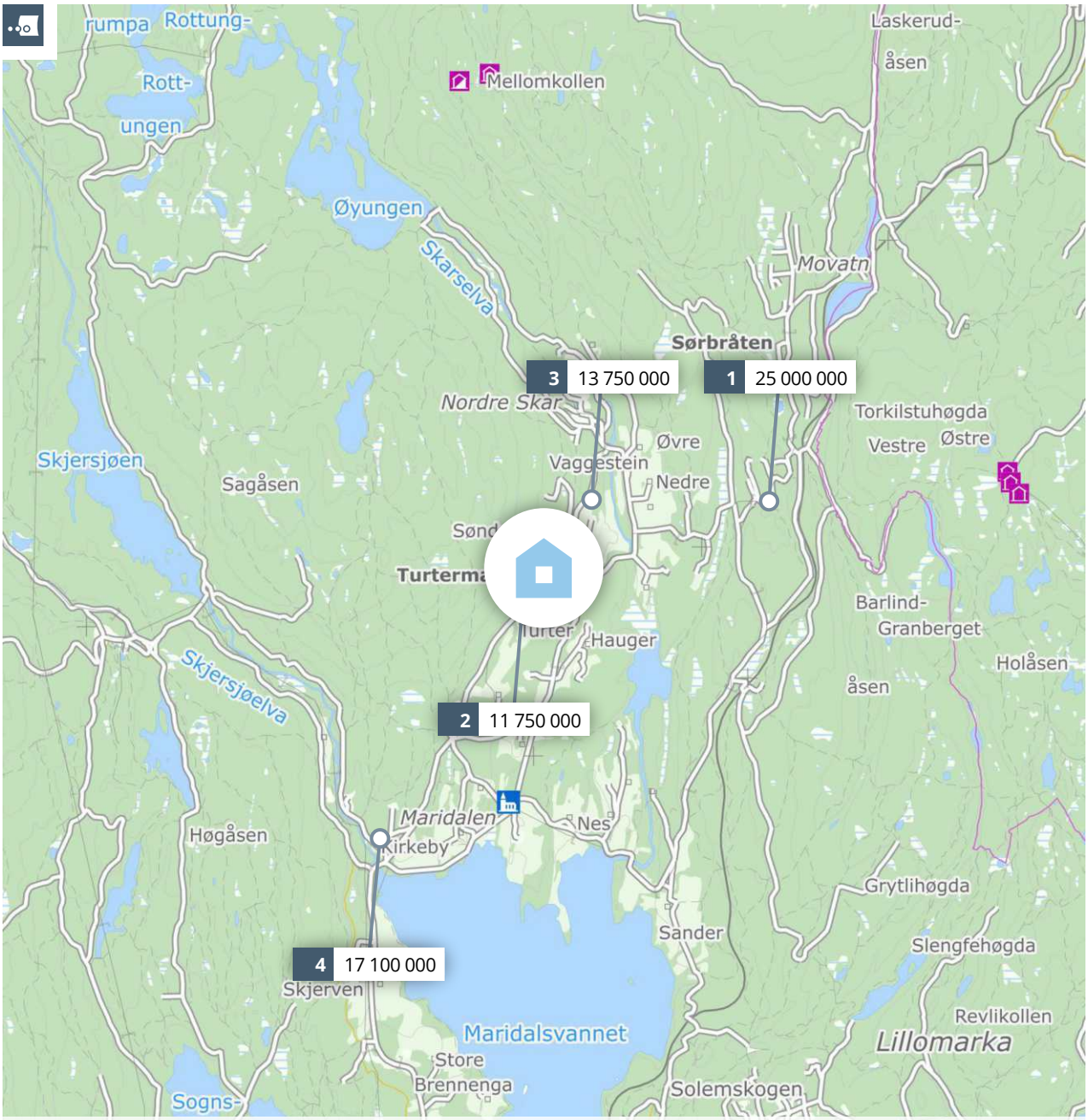
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| jørn andreassen | 3401497485d390b0ba699a74a87335b79fdc3e25 | 12.05.2025 20:52:23 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 7250221

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer




# Meglers verdivurdering

# GAMLE MARIDALSVEI 108

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gamle Maridalsvei 108, 0890 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 66 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MARIDALEN

Verdivurdert til

**18 750 000**

| - | 18 750 000 | 66 254 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 283 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 2 473 m² |
| Byggeår | | | | | | 1920 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Sørbråtveien 14<br>300 m² 2016 3 116 m² 4 sov | 30.08.2024 | 25 000 000 | **25 000 000** | 0 | 25 000 000 | **83 333** |
| 2 Gamle Maridalsvei 80<br>136 m² 1943 918 m² 4 sov | 01.08.2023 | 11 900 000 | **11 750 000** | 0 | 11 750 000 | **86 397** |
| 3 Gamle Maridalsvei 129<br>323 m² 1995 6 353 m² 4 sov | 18.08.2020 | 14 000 000 | **13 750 000** | 0 | 13 750 000 | **42 570** |
| 4 Gamle Maridalsvei 2<br>270 m² 1916 9 350 m² 4 sov | 07.11.2022 | 14 000 000 | **17 100 000** | 0 | 17 100 000 | **63 333** |

Vakker, landlig og idyllisk plassering i Maridalen. Selv om det er en landlig beliggenhet er eiendommen sentral mot buss, skole og barnehage og en kort kjøretur til butikk på Korsvoll.

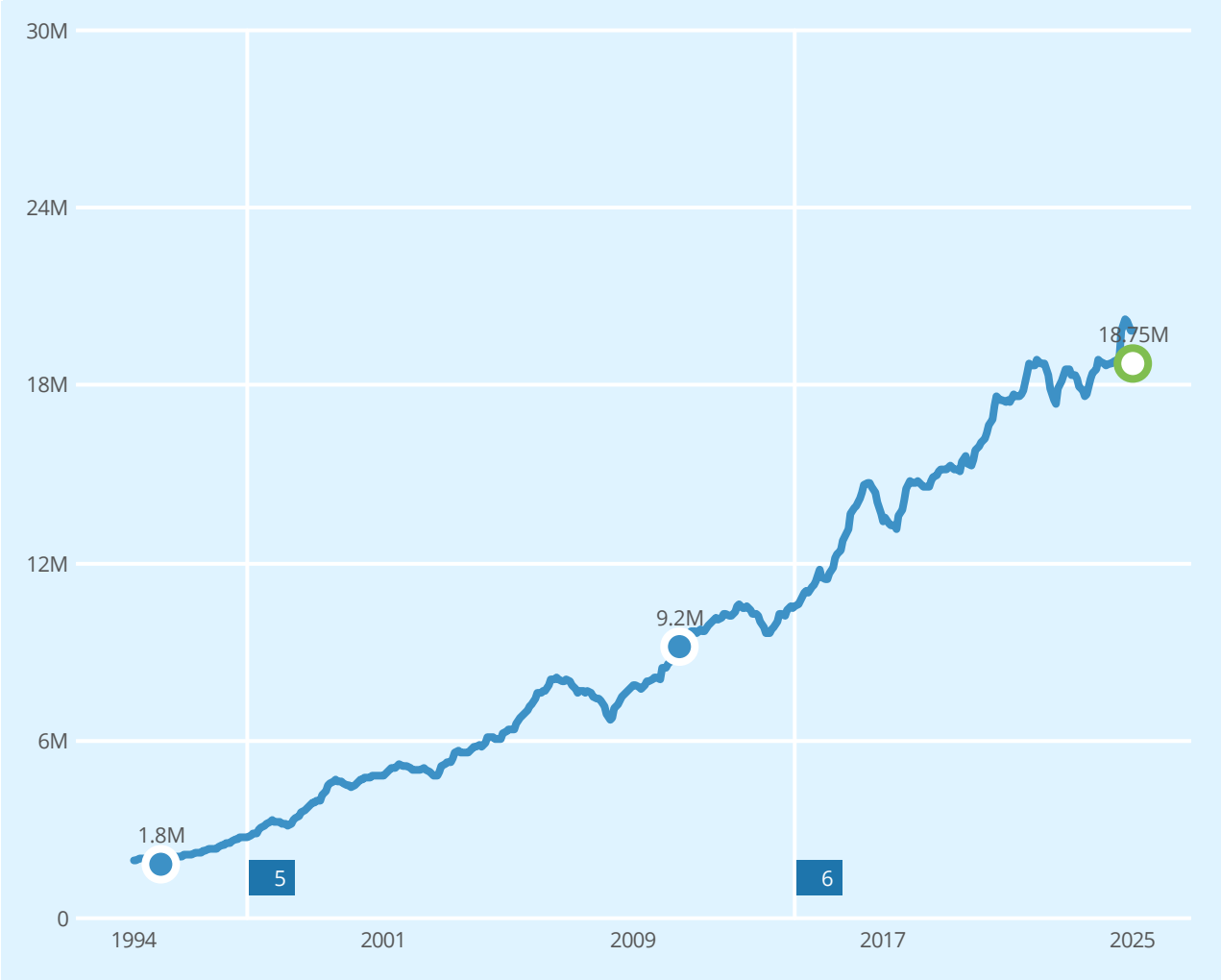
Eiendommen består av stor garasje, anneks på 73 kvm og bod, samt flott eldre hus fra 1920 som er påbygget og godt vedlikeholdt. Huset består av hyggelig inngangsparti, dusjbad/wc, hall, hyggelig stue, spisestue og kjøkken med peis og utgang stor terrasse og hage. Opp trappen til 2. etg. er det gang, 4 gode soverom og stort bad.
Ny kjellerdel med tv-stue/ soverom og trappegang fra stue.
Eldre kjellerdel med vaskerom, boder og bad.

Utestue med peis, terrasse med jacuzzi og opplegg for utekjøkken.

Tomten er stor, solrik og pent opparbeidet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Enebolig
5 Tilbygg enebolig
6 Tilbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.02.2011 | 17.02.2011 | 06.05.2011 | 8 800 000 | 9 200 000 | - | 9 200 000 | 7 |
| 10.11.1994 | | 10.11.1994 | - | 1 800 000 | - | 1 800 000 | |

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er påbygget og renovert, hybel etablert og uteareal forbedret.

# Eneboliger til salgs i OSLO kommune nå

204
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

# Eneboliger solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

255
eneboliger solgt

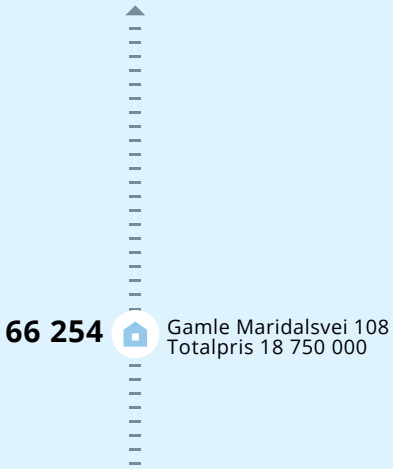



Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 0.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

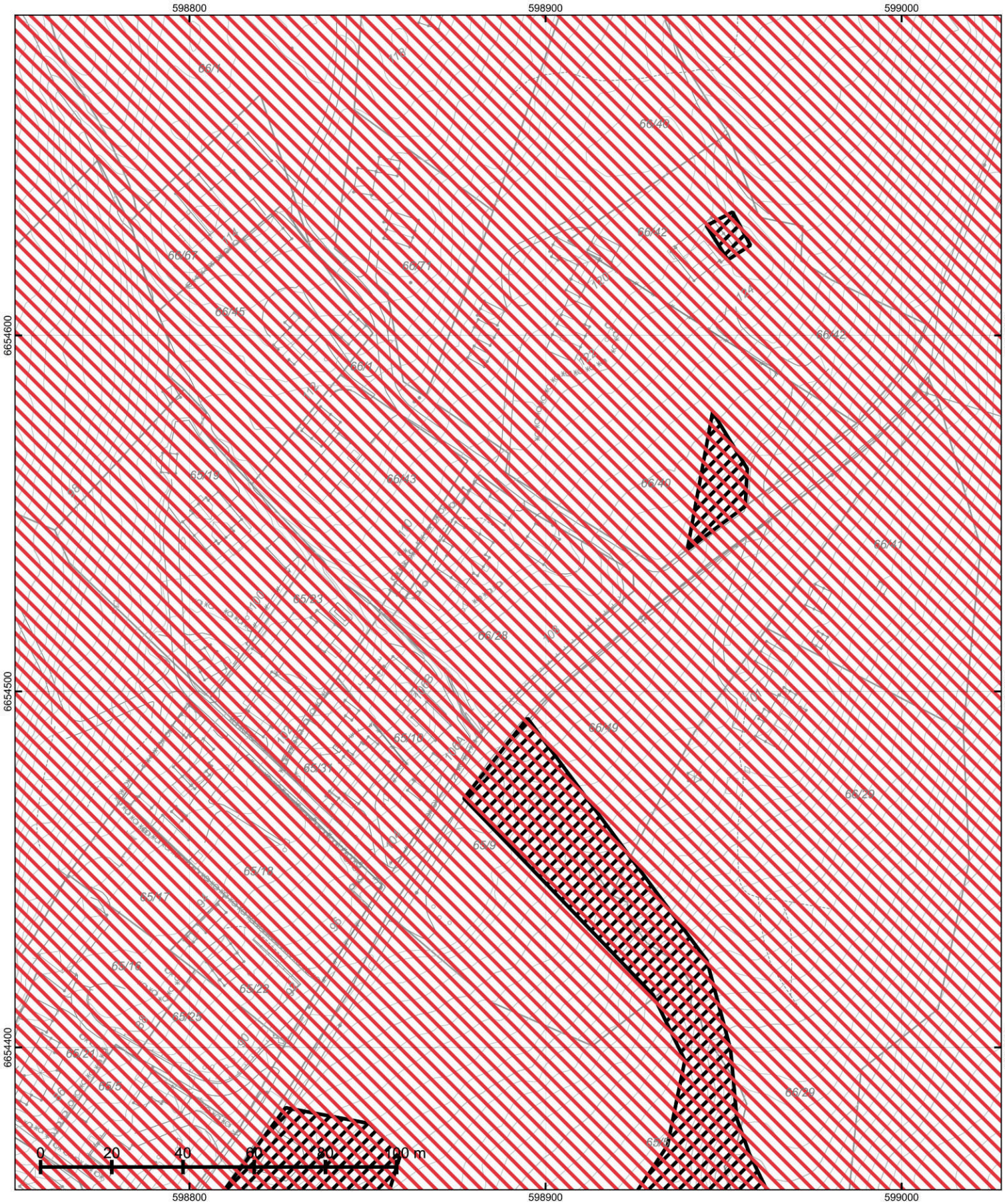
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142245/ 86511067
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: GAMLE MARIDALSVEI 108
Kommentar:
Gnr/Bnr: 66/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

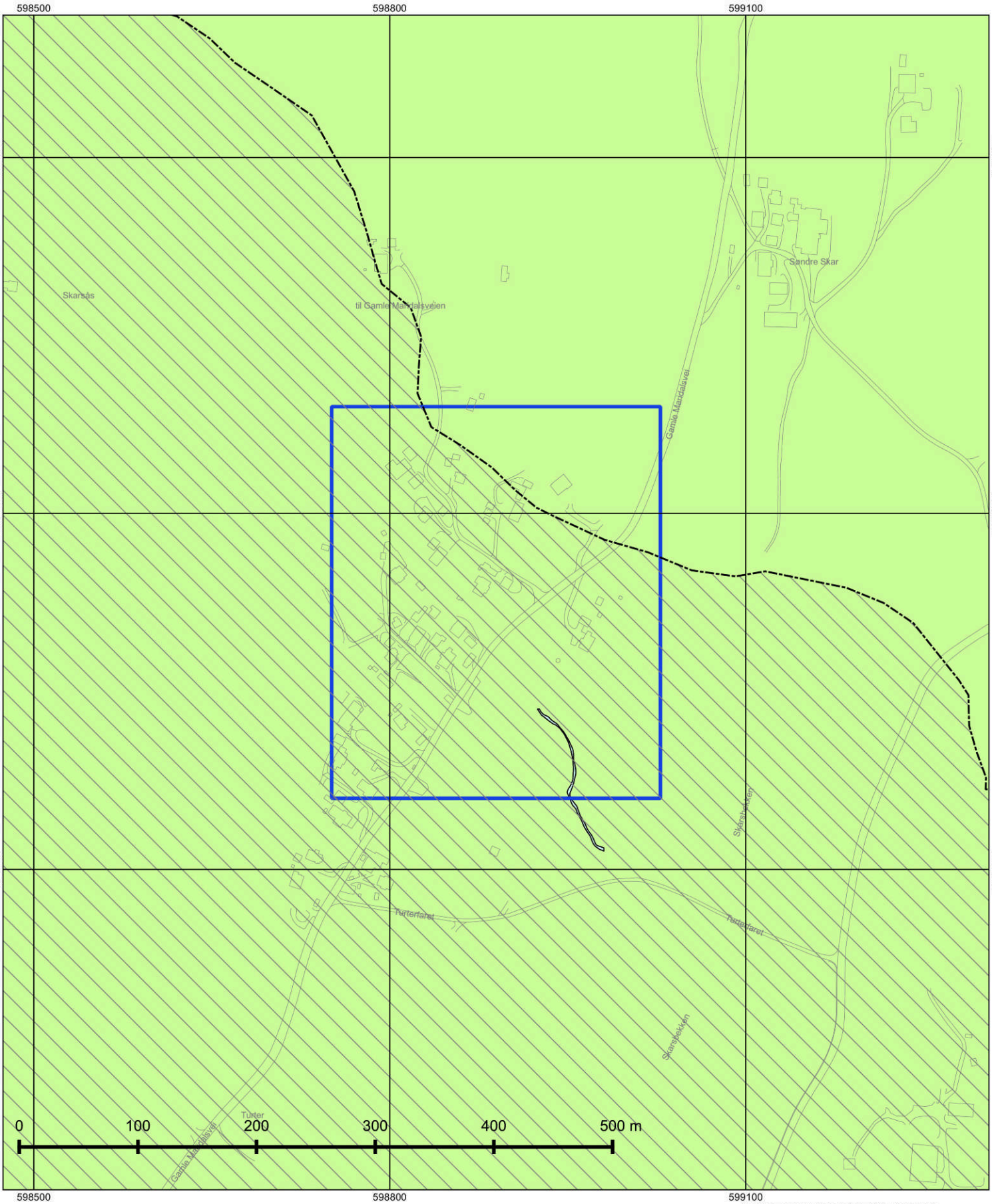
Dato: 02.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142245/ 86511067
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: GAMLE MARIDALSVEI 108
Kommentar:
Gnr/Bnr: 66/28

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142245/86511067
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Ferdigattest byggesak AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Dato: 18.02.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201212174-34<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ingrid Tungesvik Helleve | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GAMLE MARIDALSVEI 108 | Eiendom: | 66/28/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jørn Andreassen | Adresse: | Gamle Maridalsvei 108, 0890 OSLO |
| Søker: | Ferdigattest byggesak AS | Adresse: | Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Tilbygg |

# Ferdigattest - Gamle Maridalsvei 108

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201212174** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 12.09.2012 | 1/10 |
| Plan kjeller | A02-04 | 01.06.2012 | 1/13 |
| Plan 1. etasje | A20-01 | 01.06.2012 | 1/14 |
| Plan 2. etasje | A20-02 | 01.06.2012 | 1/15 |
| Snitt | A30-01 | 01.06.2012 | 1/16 |
| Fasade mot nordøst | A40-01 | 01.06.2012 | 1/17 |
| Fasade mot sørøst | A40-02 | 01.06.2012 | 1/18 |
| Fasade mot sørvest | A 40-03 | 02.12.2014 | 33/4 |
| Fasade mot nordvest | A 40-04 | 02.12.2014 | 33/5 |

## Klageadgang

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2016 av:

Ingrid Tungesvik Helleve - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Jørn Andreassen, Gamle Maridalsvei 108, 0890 OSLO, jorn@e-home.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Grubbegata 19XII * 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje

| Arbeidssted | Matrikkelnr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Torberg, Gamle Maridals vei | Gnr.66/bnr.28 | 82/2088 |

Byggherre

Hans Aasland
Torberg
Gamle Maridals vei

OSLO 8

Ansvarshavende

d.s.

KV/jb

Dato

6. januar 1984

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

På bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidet av: Utskifting vinduer + ompaneling/etterisol.

| Arbeidssted | Matnr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Gamle Maridals vei | Gnr.66/bnr.28 | 82/1763 |

Byggherre

Hans Aasland
Gamle Maridals vei

OSLO 8

Ansvarshavende

KV/BS

Dato
24.september 1984.

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

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Nr. C-16. ANDVORD.

| 66 | 24 | Bygherre | Anmelder | Ansvarshavende | Tomt nr: | til gate | ARKIV: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Torleif Tønke utbus. | Hans Kristiansen Blåsborbocien 12 | C. Jacobsen | Parsell nr. | Sted: Ingvaldsen | |

| Datum | L.nr. | Bilag | Innhold | Eksp. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Dat. | Sig. | Da |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Leveks anm | 3/5.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29/5.34 | 3193 | 1 | Sk. anv. garage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2 | Reko pr. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15/9-34 | 5748 | 3 | Exp. Garasje | 5/10.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4 | Anm. skr. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 5 | Skr. fra regl. v. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 6 | Tegning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Leveks ufs Bmr | 29/10.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9/11.34 | 7161 | 7 | Sk. anv. reke | 23/11.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 8 | Erkeerm | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9/12.34 | 7855 | 9 | Sk. Erker | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 10 | Baderom | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1/4-36 | 2443 | 11 | Ex utvidelse av uthus | 9/5.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 12 | Anm. eker. (ex) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 13 | Tegning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 14 | Sker. fra regn | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14/5.36 | 3483 | 15 | Anbefra 81/8 | 19/5.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Opm v. kork | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30/7-36 | 5929 | 16 | Sker av 30/7 fra regl v. | 20/8.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 17 | Sit. plan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 18 | Gj. part pålegg lit opm. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9/10.36 | 7919 | 19 | Forden | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31/10.36 | 8708 | 20 | Mangler merk | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Sig. | Dat | Ins | Sig. | Dat. | ins. | Sig. | Dat. | Ins. | Sig. | Dat. | Ins. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | |

| Dytning bes. | Innflytning | Ferdig insp. | Mangler rett. |
|---|---|---|---|
| | | 14/10-36 | 4/12-36 |

| Gebyr | L.nr. | Att. nr. | Etasje | Gr.areal | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Ref 16/5-86 2448-86 5748-86 5/10-86 9/5-86 4-5-86 (14,-) 14,-

| Ferdigattest: | Arkiv: |
|---|---|

# Gamle Maridalsvei 108

Nabolaget Nordmarka - vurdert av 13 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Maridalen skole (1-7 kl.)<br>69 elever, 4 klasser | 18 min<br>1.7 km |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>705 elever, 41 klasser | 10 min<br>7.8 km |
| Nordberg skole (8-10 kl.)<br>478 elever, 28 klasser | 13 min<br>9 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 14 min<br>9.3 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 12 min<br>8 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 13 min<br>9.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rugda<br>Linje 51 | 3 min<br>0.3 km |
| Snippen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>3.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>14.1 km |
| Oslo Gardermoen | 45 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Maridalen barnehage (1-5 år)<br>24 barn | 21 min<br>2 km |
| Stilla barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 9 min<br>6.8 km |
| Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å...<br>5 barn | 10 min<br>7.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Frysja | 9 min |
| Rema 1000 Korsvoll | 9 min |

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

| | |
|---|---|
| Tåsen Nærsenter | 13 min |
| Vitusapotek Kjelsås | 9 min |
| Torgbygget Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Maridalen skole | 18 min |
| Frysja - Sandvolleyballbane | 9 min |
| EVO Frysja | 9 min |
| Avancia Xpress Kjelsås | 9 min |

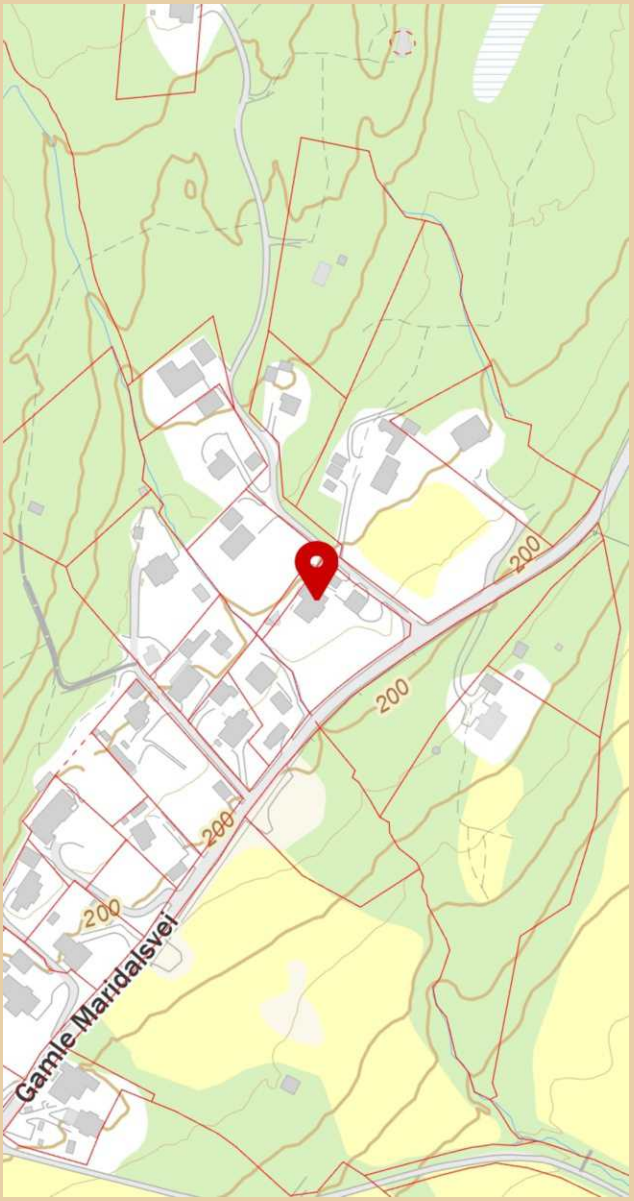
**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:**
Gamle Maridalsvei 108, 0890 Oslo
Gnr. 66, Bnr. 28, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250221


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Erik Løvås

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 926 19 781

**E-post:** erik.lovas@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.

---