PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

EKEBERGVEIEN 190K

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra grendelag

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Dokumentasjon bad og el-arbeid

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedet enebolig
Ekebergveien 190 K, 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 683

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 03.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4188 **Referansenummer:** HQ7829

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over 3 etasjer oppført i 1983. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024: Utskiftning av vinduer og noe trepanel på østvegg (AJ Byggservice Entrepenør AS)
2022: Rehabilitert bad/wc (Murmester J Ludvigsen AS)
2022: Pusset opp begge toalettrom (Murmester J Ludvigsen AS)
2022: Elektriske arbeider i gang, trapp, toalettrom og bad, samt oppgradert sikringsskap (Linje Elektro AS)
2012: Byttet varmtvannsbereder
2006: Satt inn Huseby kjøkkeninnredning.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn og plattform for feier. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024 (fire vinduer øst side) og malt trevindu med 2-lags glass fra 2022 (baderom). Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1981-1982 (øvrige vinduer). Malt profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1982. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 1982. 2.etg: Vestvendt balkong på ca. 7,7 m². Utkraget konstruksjon. Bjelkelag og spaltegulv i malt treverk. Rekkverk og endevegger i malt treverk. 1.etg: Vestvendt terrasse på ca. 13 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv, rekkverk og trapper i malt treverk. Det ble montert utelamper. Utvendig steintrapp og stålrekkverk fra byggeår. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak.

INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang, omkledningsrom og alle soverom. Gulv 1.etg: Parkettgulv i vindfang, gang, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Teppebelegg i kjellerstue. Malt betonggulv i hobbyrom, gang og kjellerboder. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet. Vegger 1.etg: Malt trepanel, trepanel og malt tapet. Vegger kjeller: Malt trepanel, malte plater og malt puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig takess, malte plater og malt trepanel. Pipen er innvendig pusset og malt. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i kjellerstue. Mur-/teglstein foran ilegget. Lakkert tretrapp med lukkede trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Håndløpere i lakkert tre. Malt tretrapp med åpne trappetrinn til kjeller. Malt rekkverk og håndløper i tre. Originale finérdører fra byggeår. Skyvedør til kjøkkenet. Finérdører med glassfelt til gang og stue. Plassbygde garderobeskap fra byggeår i omkledningsrom og alle soverom i 2.etg. Fastmontert hylle og opphengsmulighet i vindfang. Plassbygd garderobeskap i hobbyrom i kjeller.

VÅTROM

Gå til side

2.etg: Badet ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende porselenservent, ettgreps servantarmatur og speilskap. Frittstående badekar med dusjbatteri og dusjgarnityr. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv. Vegger med malt mur/puss og malte plater. Himling med malte takess plater. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin. Hoved-/stoppekran og varmtvannsbereder. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

KJØKKEN

Gå til side

Huseby kjøkkeninnredning fra 2006 med lyse grå profilerte fronter og heltre benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte vegger over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittsatående komfyr og kjøle-/fryseskap. Miele avtrekksventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

2.etg: Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjespalte. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Servantinnrening med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Pusset opp i 2022.

1.etg: Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjespalte. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Servantinnrening med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Pusset opp i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

198 liter Oso varmtvannsberederer datert 22.06.2012. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Hovedstoppekarn er lokalisert i vaskerom. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i kjellerstue, baderom og begge toalettrom. Downlights på bad. Telia tv- og internett tilknytning. Eier opplyser om at det er lagt fiberkabel inn til eiendomsgrensen. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap: 50 A hovedsikring, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt sprengsteinssfylling og faste stabile masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er innvendig pusset/malt og innforet med trepanel. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt. Det er forholdsvis flatt terreng rundt bygningen. Det er beplantet og bygget terrasse som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husveggen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og

Beskrivelse av eiendommen

avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedet enebolig

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

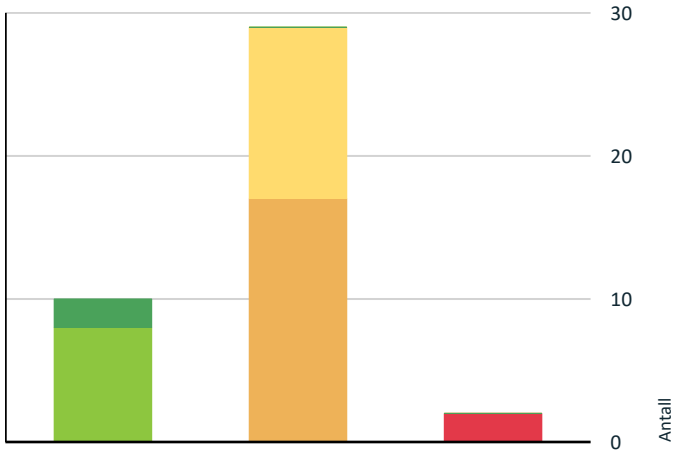
Det foreligger byggetegning datert 21.06.1983. Merknad: Vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,59 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

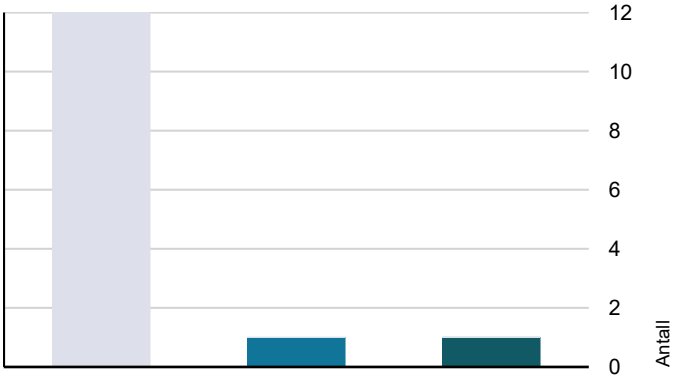
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Byggeår	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og balkong. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

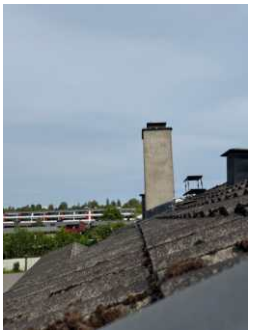
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har synlig falmende farge, slitasje og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn og plattform for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Det ble skiftet noe trepanel ifm. vindusutskifting på østveggen i 2024. På østveggen er det også ved to tidligere anledninger skiftet ut trepanel iflg. eier. Dette innebærer at det meste av trepanelet der er skiftet ut. Fremstår normalt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Det ble ikke opplyst om etterisolering av yttervegger i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen er stedvis misfarget. Trekledningen er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.



Misfarget trekledning



Misfarget trekledning



Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon. Ukjent type takkonstruksjon og undertak, takverket er lukket/skjult. Det er ingen tilgang til loft. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget i 2.etg og utvendig fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Lufting via spalter i takraft/gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takverket er lukket/skjult, inspeksjon er ikke mulig. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

TG 2 Vinduer - Byggeår

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1981-1982 (øvrige vinduer).

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Synlig slitasje grunnet alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024 (fire vinduer øst side) og malt trevindu med 2-lags glass fra 2022 (baderom). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1982. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkong- og terrassedør sammenlignet med dør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Vestvendt balkong på ca. 7,7 m². Utkraget konstruksjon. Bjelkelag og spaltegulv i malt treverk. Rekkverk og endevegger i malt treverk.

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

Trepanel på endevegger har mindre råteskader. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,89 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 3 Terrasse

1.etg: Vestvendt terrasse på ca. 13 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv, rekkverk og trapper i malt treverk. Det ble montert utelampe.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk i trappene. Terrassedekket har omfattende skjevheter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,76 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Terrassen har omfattende skjevheter og må rives/gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig steintrapp og stålrekkverk fra byggeår. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har bruksslitasje. Det er ikke montert rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Åpninger i rekkverket ble målt til ca. 14 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk/håndløper på begge sider bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i gang, omkledningsrom og alle soverom. Gulv 1.etg: Parkettgulv i vindfang, gang, kjøkken og stue. Gulv kjeller: Teppebelegg i kjellerstue. Malt betonggulv i hobbyrom, gang og kjellerboder.

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malt tapet. Vegger 1.etg: Malt trepanel, trepanel og malt tapet. Vegger kjeller: Malt trepanel, malte plater og malt puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig takess, malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater. Stedvis overflateriper, glipper mellom gulvbord og bruksmerker på parkettgulv i flere rom. Mindre område med fuktskadet parkett i stue grunnet blomsterpotte. Det ble registrert gulvknirk i flere rom med parkett. Synlig riss på veggflater i kjøkken, kjellerbod og vaskerom. Stedvis synlig løs puss, misfarging og saltutslag på enkelte kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis noe skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Pipen er innvendig pusset og malt. Sotluke lokalisert i kjellerbod. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i kjellerstue. Mur-/teglstein foran ilegget. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipebeslag over tak er fra byggeår. Peis i kjellerstue er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har hovedsakelig malte betonggulv og malt grunnmur. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har teppebelagt gulv og grunnmur innforet med trepanel. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 12,5 % fukt (vektprosent) som ansees tørt. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, bunnsvill/bindingsverk, isolasjon og grunnmur.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Stedvis synlig løs puss, misfarging og saltutslag på grunnmur i vaskerom og kjellerboder. Dette tyder på manglende/sviktende drenering og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på betonggulv og nedkandt grunnmur i hobbyrom, kjellerboder og vaskerom. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue


Synlig saltutslag og fukt



Fuktindikasjon kjellergulv



Fuktindikasjon nedkant grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med lukkede trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Håndløpere i lakkert tre. Malt tretrapp med åpne trappetrinn til kjeller. Malt rekkverk og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendige trapper har stedvis bruksslitasje. Dagens forskriftskrav gjelder - Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Originale finérdører fra byggeår. Skyvedør til kjøkkenet. Finérdører med glassfelt til gang og stue.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler. Enkelte dører subber/tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap fra byggeår i omkledningsrom og alle soverom i 2.etg. Fastmontert hylle og opphengsmulighet i vindfang. Plassbygd

garderobeskap i hobbyrom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på fronter og skapstammer. Utidsmessig standard. Begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i 2022. Våtromsarbeidet ble utført i regi av Murmester J Ludvigsen AS, Comfort Lambertseter AS og Linje Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon og foto.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 34 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Avløp fra badekar er ført ned i gulv. Som membran på gulv har det blitt lagt PCI Seccoral ® 2K Rapid som toppmembran, ref. dokumentasjon. Som membran på vegg er det smørt PCI Lastogum® smøremembran i alle plateskjøter og overganger på XPS platene. I membranen har det blitt lagt inn et laminert spesialbånd som hindrer sprekkdanelser i overgangene, ref. dokumentasjon. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Iflg. tidligere eier ble membran lagt av Oslo Membran service.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, servantskap m/skuffer, heldekkende porselenservent, ettgreps servantarmatur og speilskap. Frittstående badekar med dusjbatteri og dusjgarnityr. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt. Badet ble rehabilitert i 2022. Det foreligger dokumentasjon og garanti. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv. Vegger med malt mur/puss og malte plater. Himling med malte takess plater. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin. Hoved-/stoppekran og varmtvannsbereder. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Sluk i støpejern. Naturlig avtrekk. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Våtrommet har ingen tettesjikt/membran. Synlig løs puss, saltutslag og fuktindikasjon nedkant grunnmur. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Merknad: Våtrommet har gulv på grunn, og bruken av rommet gir ikke betydelig vannbelastning ved normalt bruk. Risikoen er derfor redusert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Vaskerom fra byggeår


Sluk i støpejern fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Stedvis synlig løs puss, misfarging og saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Løs puss, misfarging og saltutslag



Løs puss, misfarging og saltutslag



Fuktindikasjon

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning fra 2006 med lyse grå profilerte fronter og heltre benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte vegger over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Miele avtrekksventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje/bruksmerker på enkelte fronter og benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Miele avtrekksventilator.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

2.etg: Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjespalte. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Servantinnrening med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

1.etg: Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig lekkasjespalte. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Servantinnrening med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte over dør. Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Røranlegg til toalettrom og bad ble fornyet i 2022 (rør-i-rør). Kobberør fra byggeår i kjøkken og vaskerom. Hovedstoppekarn er lokalisert i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Hovedstoppekran



Røranlegg i kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Røranlegg til bad og begge toalettrom er fornyet i 2022. Hovedstrekket er trolig fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i toalettrom og i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon på to soverom i 2.etg (vinduer uten spalteventil).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbererderer datert 22.06.2012 plassert i vaskerom. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i kjellerstue, baderom og begge toalettrom. Merknad: Varmekabler i kjellerstue er av eldre årgang. Downlights på bad. Telia tv- og internett tilknytning. Eier opplyser om at det er lagt fiberkabel inn til eiendomsgrensen.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskap: 50 A hovedsikring, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg. eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2022: Elektriske arbeider i gang, trapp, toalettrom og bad, samt oppgradert sikringsskap. Utført av Linje Elektro AS, samsvarserklæring foreligger. Ukjent ellers.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

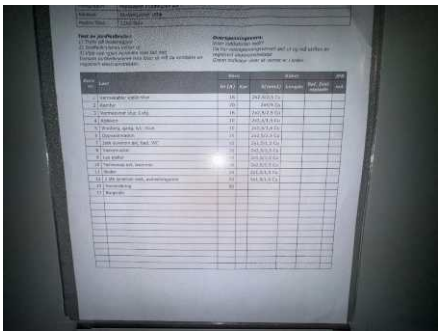
Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap


Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt sprengsteinssfylling og faste stabile masser/grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er utførelse og materialvalg vanskelig å konstatere. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Stedvis synlig løs puss, misfarging og saltutslag på grunnmur i vaskerom og kjellerboder. Dette tyder på manglende/sviktende drenering, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i murverk/betong. Grunnmuren er innvendig pusset/malt og innforet med trepanel. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt. Grunnmuren ble besiktiget innvendig i vaskerom og kjellerboder, samt utvendig over terreng. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren har noe misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Det er forholdsvis flatt terreng rundt bygningen. Det er beplantet og bygget terrasse som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husveggen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår,

Tilstandsrapport

ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjeplassen ble målt til ca. 15,3 m². Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Maneull betjent vippeport i tre.

Garasjen virker å fungere til sitt bruk og fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

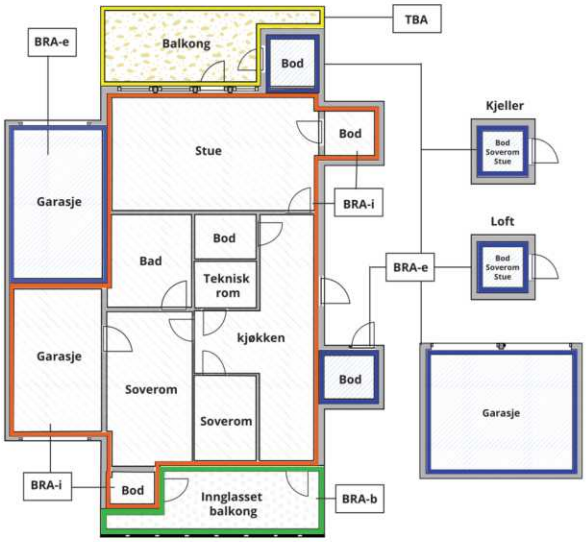
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	57			57	8
1.Etasje	71			71	13
Kjeller	66			66	
SUM	**194**				**21**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, Toalettrom, Bad, Omkledningsrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken m/spiseplass, Stue		
Kjeller	Kjellerstue, Hobbyrom, Gang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

2.Etasje: Gang, toalettrom, bad, omkledningsrom og 4 soverom. Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong på ca. 7,7 m² (TBA).

1.Etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken m/spiseplass og stue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 13 m² (TBA).

Kjeller: Kjellerstue, hobbyrom, gang, vaskerom og 3 boder. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,40 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 21.06.1983. Merknad: Vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,59 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 15,3 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	171	23
Garasje	0	15

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Hans Jørgen Eitrem	Kunde
	Rønnaug Irene Eitrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	683		0	368.6 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse

Ekebergveien 190 K

Hjemmelshaver

Hans Jørgen Eitrem og Rønnaug Irene Eitrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjedet enebolig over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde mellom Holtet og Sæter på Nordstrand i Oslo. Boligen har uteplass og hage med gode solforhold, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med trikk og bussforbindelser. Nærhet til Holtet, Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter, lekeplass og alpinanlegg. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, rannfjell, Østensjøvannet og i Østmarka, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden. Ca. 5 min. med bil til Lambertseter, ca. 8 min til Ryen, ca. 10 min til Oslo S og ca. 35 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet hjørnetomt på ca. 368.6 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker og småtrær. Steinbelagt uteplass ved framsiden av huset og steinlagt gangsti rundt huset. Felles asfaltert adkomst, internveier og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Ellers er det gjesteparkering på felles biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og eneboligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	4073231			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	01.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	20.06.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	20.06.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.06.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	
2	11.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HQ7829

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Jørgen Eitrem	Rønnaug Irene Eitrem

Gateadresse
Ekebergveien 190K

Poststed	Postnr
OSLO	1162

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: 1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 42

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4073231

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk bl.a overgang gulv og vegg i vaskerom.

Document reference: 38251055

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og toalett ble totalrenovert i 2022.
Arbeid utført av	Ludvigsen Murmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk på baderom ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe avskalling og saltutslag nederst på vegg i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små sprekkdannelser enkelte steder i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap og lys på gang og i trapp 2022. Samsvarserklæring foreligger.
Arbeid utført av	Linje Elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251055

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	Fire vinduer og panel skiftet på østvegg 2024
Arbeid utført av	AJ Byggservice Entrepenør AS, Strømmen. Se faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevt terrassegulv. Sprekker i parkett på stue på grunn av vanning av planter.

Document reference: 38251055

Tilleggskommentar

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: 38251055

E-Signing validated

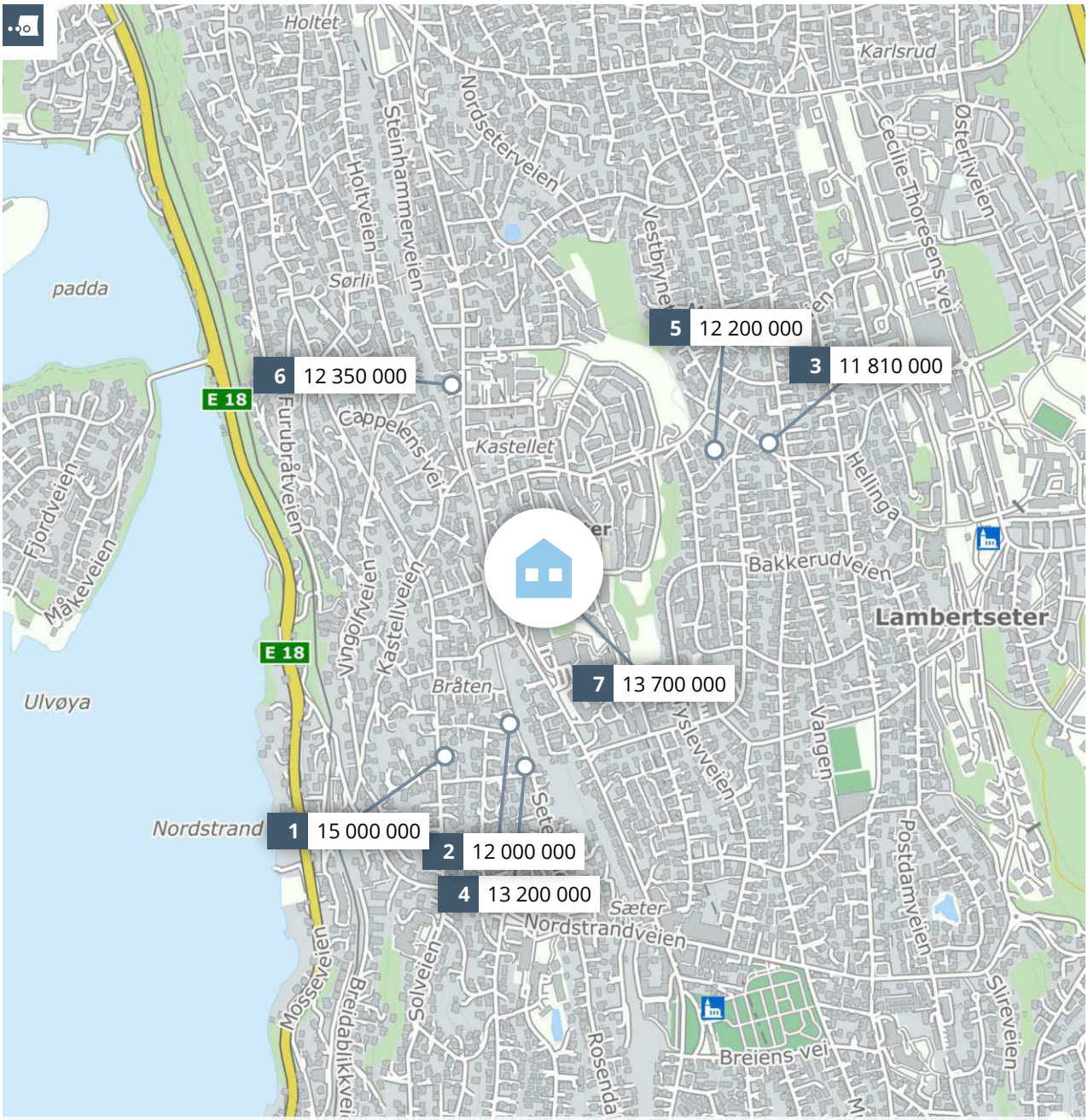
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jørgen Eitrem	200dc5e2b9eb7004f8b8ed4fa9b90c7f026a13dc	16.06.2025 12:13:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rønnaug Irene Eitrem	f0155aa274d9fabfdbf5cb3360cb5dbcc9af0798	16.06.2025 11:57:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251055

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

EKEBERGVEIEN 190 K

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.08.2025

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: Robert Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekebergveien 190 K, 1162 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 157 BNR 683 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

11 700 000

-	11 700 000	60 309
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	0 m²	0 m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt					369 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solveien 104 B 189 m² 1976 776 m² 4 sov	04.06.2024	13 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**79 365**
2	Lillebakken 6 E 153 m² 1982 124 m² 3 sov	08.02.2024	11 900 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**78 431**
3	Bernt Knudsens vei 41 D 162 m² 1996 952 m² 4 sov	13.02.2024	11 500 000	**11 810 000**	0	11 810 000	**72 901**
4	Erling Schiøtz' vei 20 166 m² 2016 141 m² 3 sov	23.08.2023	13 600 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**79 518**
5	Karistuveien 1 B 163 m² 1996 1 040 m² 3 sov	22.04.2024	12 650 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**74 847**
6	Ekebergveien 189 B 165 m² 2013 177 m² 5 sov	24.10.2023	12 500 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**74 848**
7	Ekebergveien 190 V 189 m² 1981 454 m² 4 sov	06.05.2024	13 500 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**72 487**

Innholdsrik kjedet enebolig over 3 plan. Eiendommen ligger i enden av kort blindvei, tilbaketrukket, stille og solrikt. Kort avstand til skole, trikk, buss og butikk på Bråten. Sæter Torg ligger ca. 1 km syd for boligen. Her finner du det aller meste av servicetilbud som cafeér, spisesteder, Poppel vinbar, Beth´s Beauty, bokhandel, apotek, lege, Meny og mye mer.

Innhold:
2.etasje: Gang, 4 soverom, bad, toalettrom og omkledningsrom.
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken med spiseplass og toalettrom.
Kjeller: Gang, kjellerstue, hobbyrom, vaskerom og 3 boder.
Garasje og gjesteparkering.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 1162 OSLO nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1162 OSLO siste 12 mnd

10
tomannsboliger
solgt

16 435 000 Prisantydning i snitt

15 516 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt
i løpet av

35
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

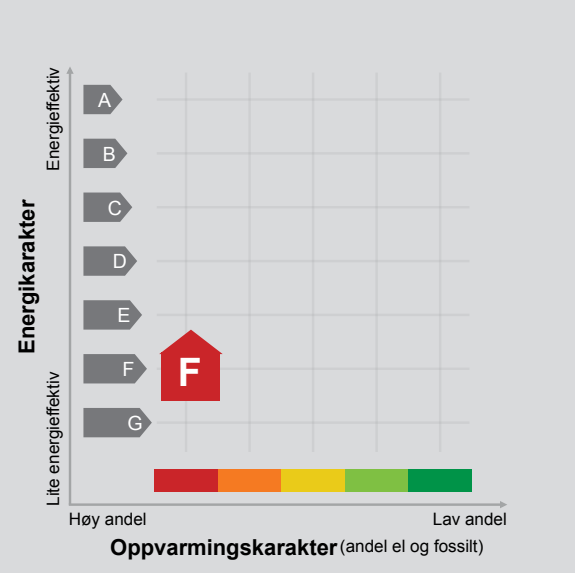
80 948 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

74 932 Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

60 309 Ekebergveien 190 K
Totalpris 11 700 000

ENERGIATTEST

Adresse	Ekebergveien 190K
Postnummer	1162
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	683
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80850115
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154120
Dato	12.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Oslo, 4.6.25

Referat fra Grendemøte 27.5, kl. 19.00

Sted: **Hos Hilde og Helge i 190 U**

Til stede: **Alle bortsett fra 190 L**

Grendeleders redegjøring:

Dugnader
Det har vært avholdt to dugnader. Bra oppmøte på vårdugnaden, litt dårligere på høstdugnaden, men vi fikk gjort jobben.
I tillegg til de vanlige feie- og ryddeoppgavene, ble følgende oppgaver utført:

- Beskjæring av trær som grodde innover vårt fellesareal ved garasjene ble utført i samarbeid med eier av 188 B
- Reparasjon av hull i bakken med kaldasfalt
- Reparasjon av trapp ned fra lekeplassen

Garasjeprosjektet
Jobben ble lagt ut på Mitt Anbud. Tre meldte interesse og to av dem ga tilbud. Oslo Fasade ble valgt på bakgrunn av pris og størrelse på firma. Jobben ble raskt og effektiv utført med godt resultat. Kostnaden beløp seg til kr.109.250,-

Gatelysene
Det har vært mye tull med gatelysene i perioden og Ekeberg Elektro har foretatt feilsøking og to reparasjoner i perioden. Til slutt ble det byttet automatsikring for gatelysene og garasjene 190K-M som går på samme kurs. Dette har forbedret situasjonen betraktelig.

Vegetasjon på OBOS sin side av gjerdet.
Grendeleder har hatt løpende dialog med vaktmester hos OBOS for å få fjernet vegetasjon som til dels vokste gjennom plankegjerdet mellom garasjene. Dette ble delvis utført av OBOS i forbindelse med deres høstdugnad, men det gjenstår mye beskjæring på OBOS sin side langs resten av tomtegrensen. Spesielt ved 190 P og 190 V er det sterkt behov for ytterligere beskjæring. Påtroppende grender anmodes om å følge opp dette.

Snøbrøyting
Det var en snøfattig vinter og ingen spesielle problemer med snørydding. Vaktmesterkompaniet som rydder snø for oss, kjørte i stykker kassen med strøsand som står nede i bakken, men ordnet opp og satte ut ny kasse etter at grendeleder tok kontakt.

Søppeltømming
Det har vært noen uheldige episoder hvor renholdsetaten ikke har tømt avfallsdunkene på grunn av biler som enten har stått for langt ned i svingen eller parkert for lang ut i veien ved garasjene tilhørende 190 B – F.

Restavfall tømmes normalt hver tirsdag morgen og papiravfall tømmes normalt hver 4. onsdag. Alle beboere anmodes om å ikke parkere til hinder for renholdsetatens biler på disse tidspunktene, men de følger ikke alltid sin egen timeplan dessverre, så det er ingen garanti for at det ikke kan bli problemer også i fremtiden.

Regnskapet:
Regnskapsfører gikk gjennom regnskapet for siste periode og dette ble vedtatt med én endring. Regnskapsførers godtgjørelse på kr. 3000,- for forrige periode var ikke beastet regnskapet.
Etter at dette er gjort, er saldo på grendas bankkonto kr. 10.075,84 før innbetaling av andeler garasjestrøm.

<u>Grenda har fått egen bankkonto. Alle innbetalinger skal nå gjøres til konto 1520.15.59666</u>

Det ble fattet følgende vedtak på Grendemøtet:

Gatelys:

- Påtroppende grendeleder gis i oppgave å innhente anbud fra lokale elektrofirmaer på nye LED gatelys som for eksempel iGuzzini 3.N441.715.0 eller tilsvarende med moderne styringssystem som Astrour eller tilsvarende.



Tilbud

iGuzzini Illuminazione Norge A.S.
Brynsveien 5
0667 Oslo Norway
23067850
info.no@iguzzini.com

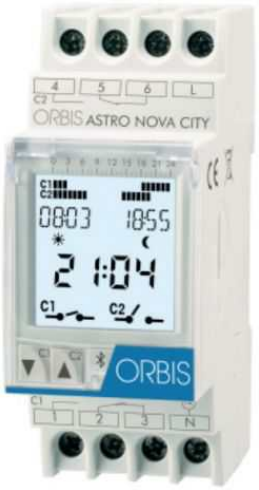
iGuzzini

Sameiet Fellesareal Gnr 157 Bnr
Ekebergveien 190
1162 Oslo
Norway

Oslo, 01.04.2025
Tilbudsnr: ML-P9B4F-G4P5Y3 dato 01.04.2025
Prosjekt Veibelysning
Vår Ref.: Truls Haugen
Viser til deres forespørsel, og har gleden av å kunne tilby følgende:

	Artikkel nr	Produktbeskrivelse	Antall	Pris	Sum
	Enkel vellys optikk armatur				
	3.N441.715.0	Street Pole-mounted system - ST1.SU optic - Warm White - integrated DALI - Ø 42-76mm 21W 2610lm - 2200K - Midnight preset/DALI NFC - Colour: Grey	1	1 767,00	1 767,00
	3.X586.015.0	Adapter required for installation on pole - To be ordered together with optic assembly - from Ø42 to Ø60mm - Colour: Grey	1	217,00	217,00
		Delsum - Enkel vellys optikk armatur			1 984,00

- Astrour tenner utelyset etter solnedgang og slukker lampene når solen står opp. Den vil automatisk veksle mellom sommer- og vintertid, og erstatter lyssensorer som tidligere ble montert ute på veggen.



Gatelys:

- Påtroppende grendeleder gis i oppgave å innhente pristilbud på å erstatte dagens plankegjerde mellom garasjene med et nettinggjerde av standardhøyde nærmest mulig 1,50 m

Godtgjørelse til regnskapsfører:

- Denne settes til kr. 4.000,- for 2025

Grendefest:

- Torsdag 12.6, kl. 18.00 med reservedato 19.6, dersom dårlig vær

Ny grendeleder:

- 190 V

Vedtekter for fellesarealet til sameiet gnr 157 bnr 14 Ekebergveien 190 K-V, 1162 Oslo

Generelt:

1. Vedtektene gjelder drift og vedlikehold av fellesarealet som omfatter kjørevei, garasjeanlegg, gjesteparkeringsplasser, areal ved garasjer, felles gangvei, areal mellom 190L og 190M, samt felles ledninger vann, spillvann og overvann, jfr. også opprinnelig kjøpekontrakt pkt.7 med tinglyste servitutter.

2. Hver eiendom eier 1/11 ideell andel av dette fellesarealet. Eierne er gjensidig forpliktet til å betale 1/11.-part av omkostninger til drift og vedlikehold av fellesarealet, samt å delta i felles arbeidsoppgaver (dugnad) på området.

3. Vanlige disposisjoner vedr. fellesarealet, bestemmes av et alminnelig flertall blant eierne. Disposisjoner som medfører betydelige kostnader betinger ¾ flertall. Hver av eiendommene har en stemme. Ved stemmelikhet avgjøres en sak ved loddtrekning. Hver eier kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakt må kunne verifiseres.

4. Innkalling til grendemøte med dagsorden, skal skje med 14 dagers varsel. Slikt møte avholdes etter behov, dog minst en gang hvert kalenderår. I april velges, grendeleder, blant eierne til i å ivareta fellesskapets interesser. Vervet bør i størst mulig grad "gå på omgang". Funksjonstiden er ett år. Grendeleder er ansvarlig for å koordinere daglig drift, samarbeide med regnskapsfører og skal på grendemøtet i april det påfølgende året fremlegge oppdatert regnskap.

   I tillegg til grendelender skal grendemøtet velge en av eiere som regnskapsfører med ansvar for inn- og utbetalinger og innkreving av bidrag til utgifter fra øvrige brukere av felles adkomstvei. Regnskapsfører velges for tre år av gangen med mulighet for forlengelse. Grendemøtet bestemmer hvert år godtgjørelse til regnskapsfører.

Parkering - kjøring på fellesarealet:

5. Ingen gjenstander må plasseres slik at ferdsel på felles kjørevei eller gangvei hindres eller vanskeliggjøres.

6. Det er 6 parkeringsplasser tilgjengelig for beboere og gjester. Ved varslede besøk (rimelig varsling) hos beboere skal noen eller alle plasser kunne benyttes som gjesteparkering.

7. Parkering som hindrer motorisert adkomst til eiendommene er ikke tillatt.

8. Beboere med flere enn en bil kan parkere en av dem på egen eiendom. Det oppfordres til å utnytte garasjekapasiteten maksimalt. Kjøring på felles gangvei må begrenses og foregå i lav fart og med høy aktsomhet.

9. Kjøring med bil/motordrevet sykkel på felles gangvei skal normalt unngås mellom kl. 2100 og 0700.

Snørydding - renhold:

10. Beboere skal sørge for tilfredsstillende snørydding, renhold av sin del av felles gangvei slik at nødvendig trafikk ikke hindres. «Hekker/busker må beskjæres slik at de holdes innenfor grensen mot felles gangvei». Beboerne skal holde areal foran egen garasje rent. De er videre kollektivt

Regnskap Ekebergveien 190K-V 2024- 2025

Utgifter/Inntekter

Overført bank fra forrige regnskap (april 2024)*	**24 397,08**
Kostnader:	
Oslo Fasade - oppussing garasjetak	109 250,00
Strøm mai 2024 - mai 2025	6 483,19
Snøbrøyting 24/25, Vaktmesterkompaniet	26 275,00
Skifte pærer i gatelys	5 674,00
Registrering i enhetsregisteret i Brønnøysund	2 499,00
Bankgebyr	20,50
Utlegg dugnad, Arvid og Helge	1 877,55
Ekeberg Elektro feilsøking/bytte automatsikring	6 373,00
SUM KOSTNADER	**158 452,24**
Inntekter:	
Innbetaling Oslo Fasade - oppussing garasjetak	109 250,00
Innbetaling brøyting 2024/2025	26 275,00
Innbetaling strøm 190K-V	4 899,00
Innbetaling velys naboer 190A-J	1 033,00
Innbetaling skifte hvpærer i gatelys	5 674,00
SUM INNTEKTER	**147 131,00**
Bank	**13 075,84**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Robert Eriksen
EKEBERGVEIEN 190K

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513025
8556257

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 683

Vi viser til bestilling av 20250527 for EKEBERGVEIEN 190K.

GNR. 157 BNR. 683

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.10.1981.

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

369 m²

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

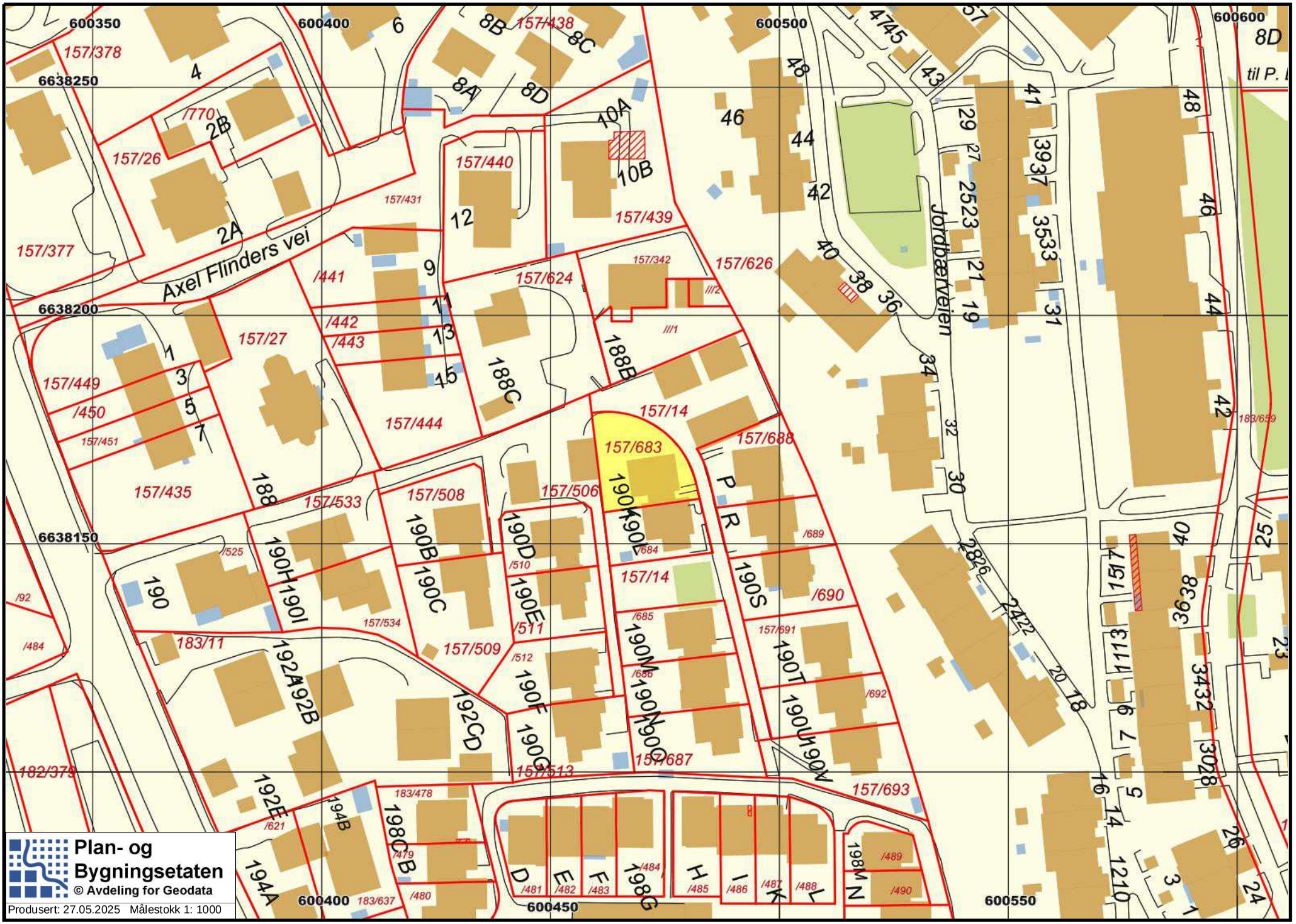
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 1000

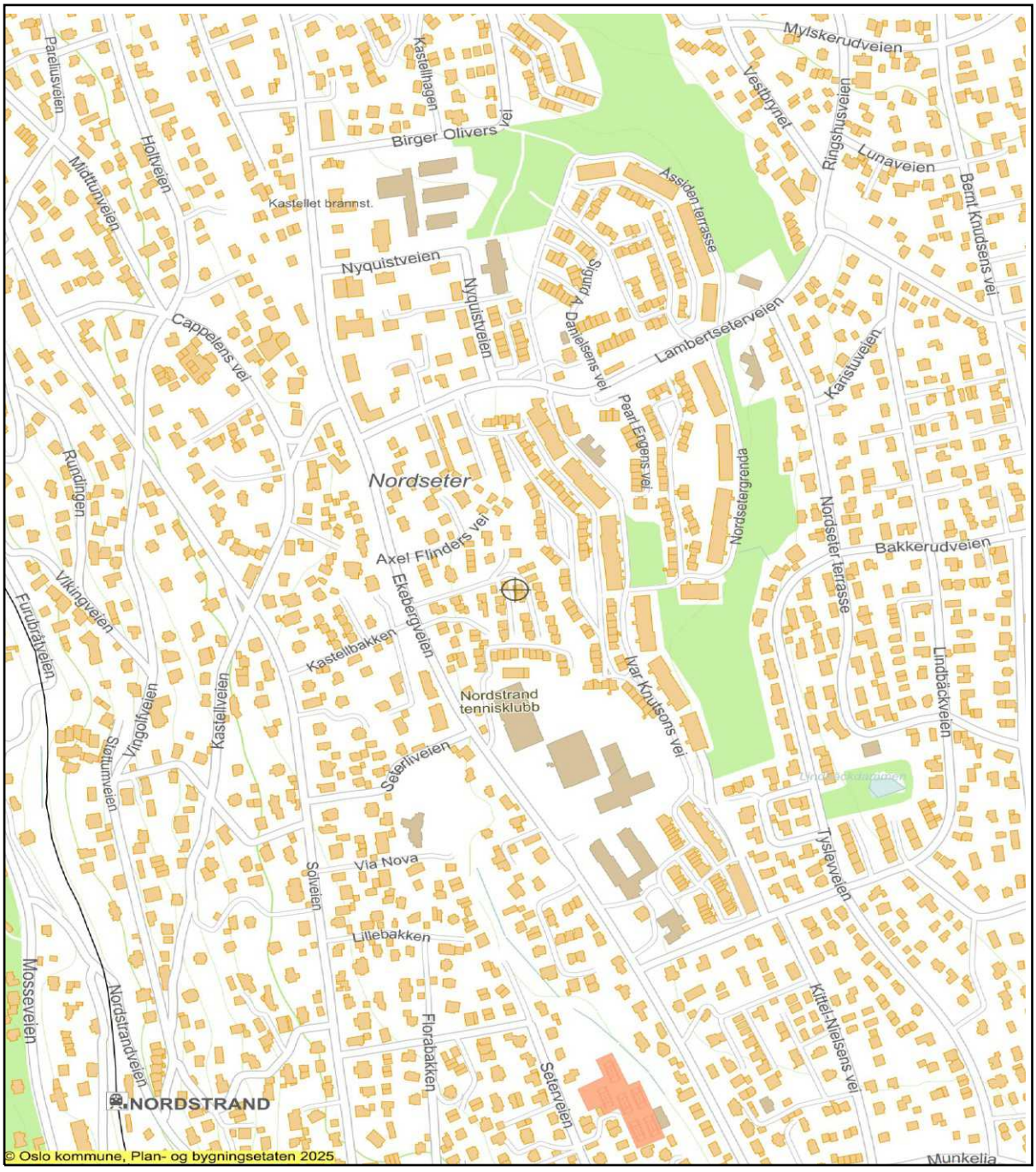
Oversiktskart

Adr.: Ekebergveien 190 K

Gnr bnr : 157 / 683

Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): Nordseter



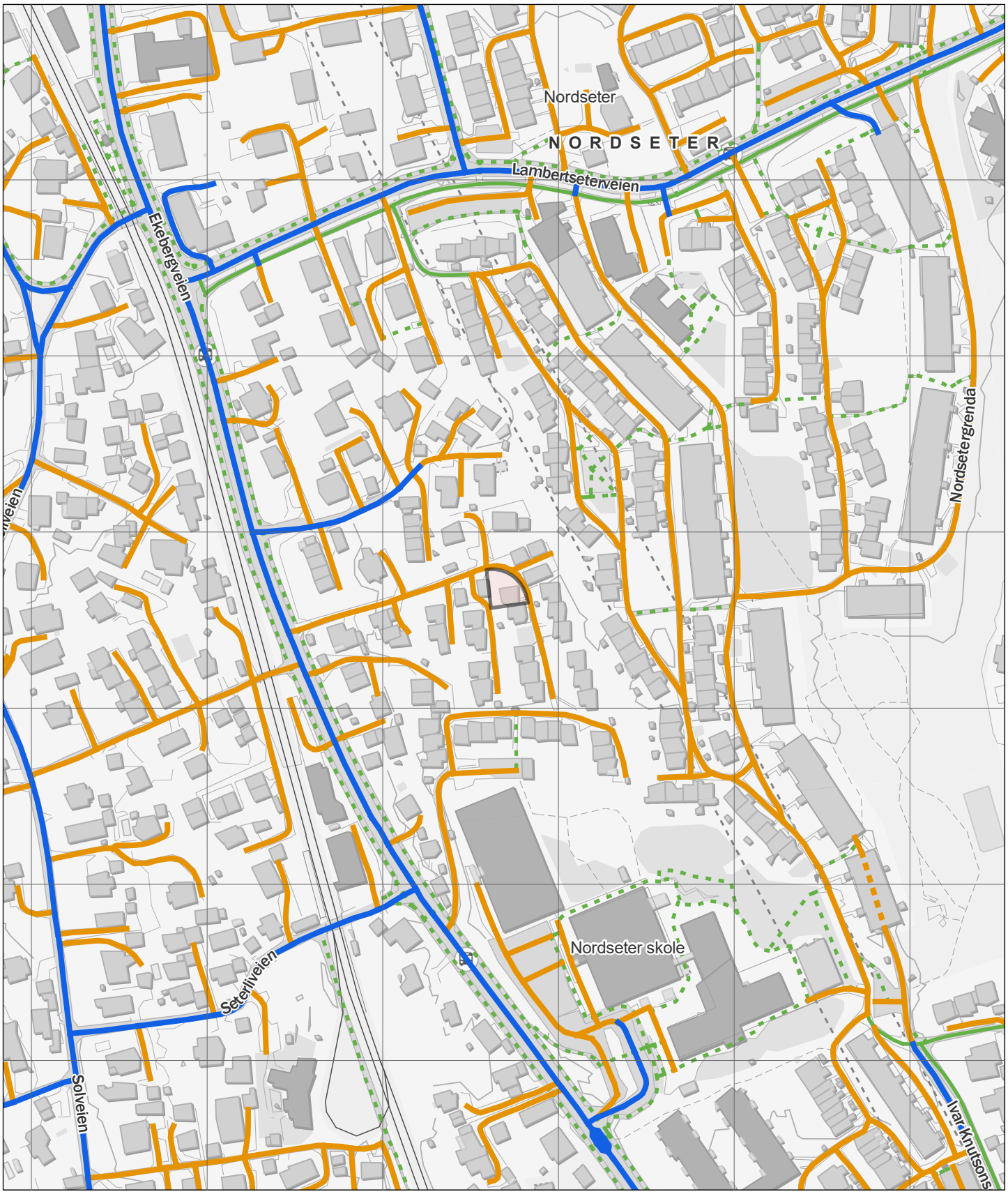
Dato: 27.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

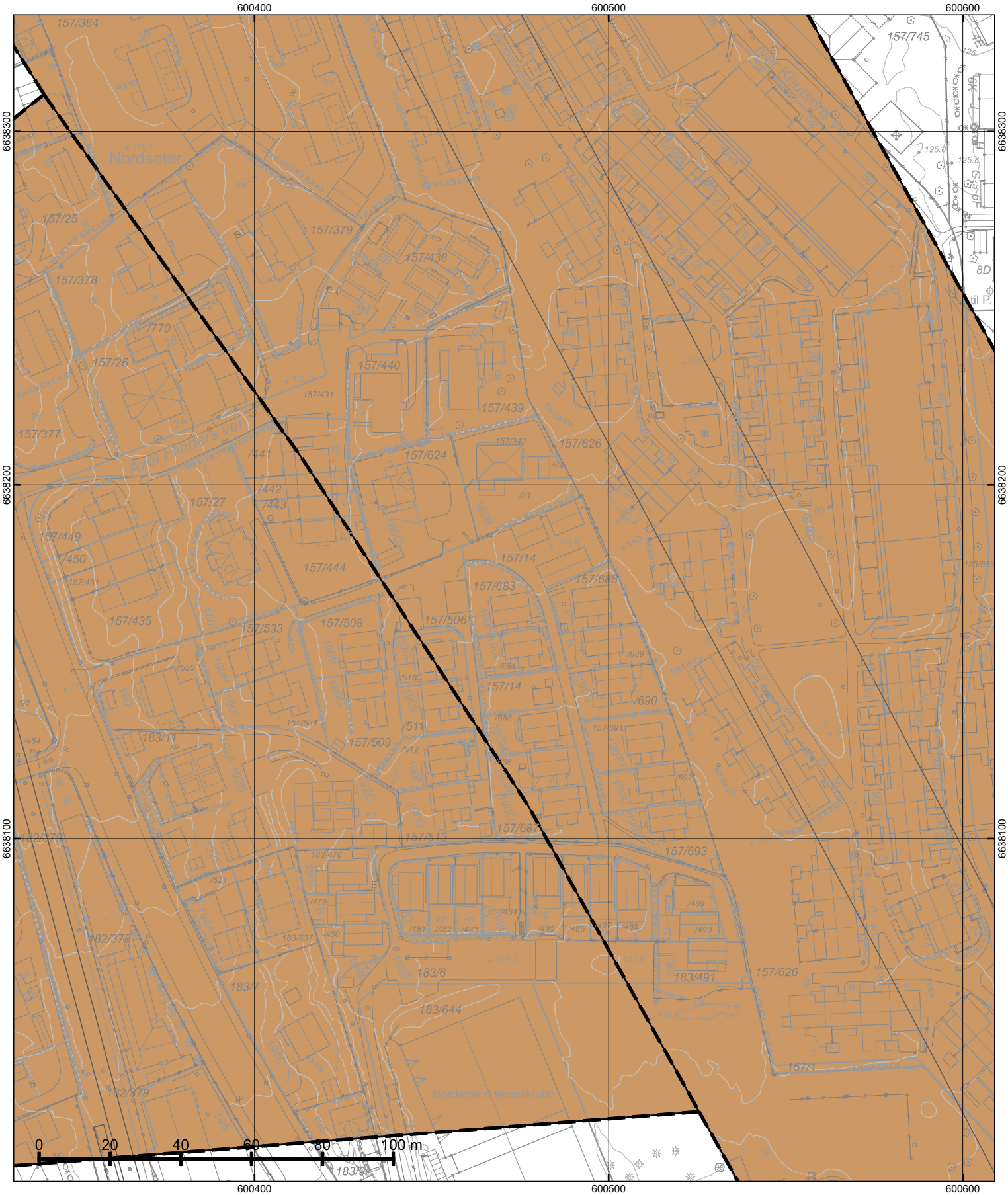
Vegstatuskart

Kommune: Oslo
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/683/0/0
Adresse: Ekebergveien 190K, 1162 OSLO

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/05/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

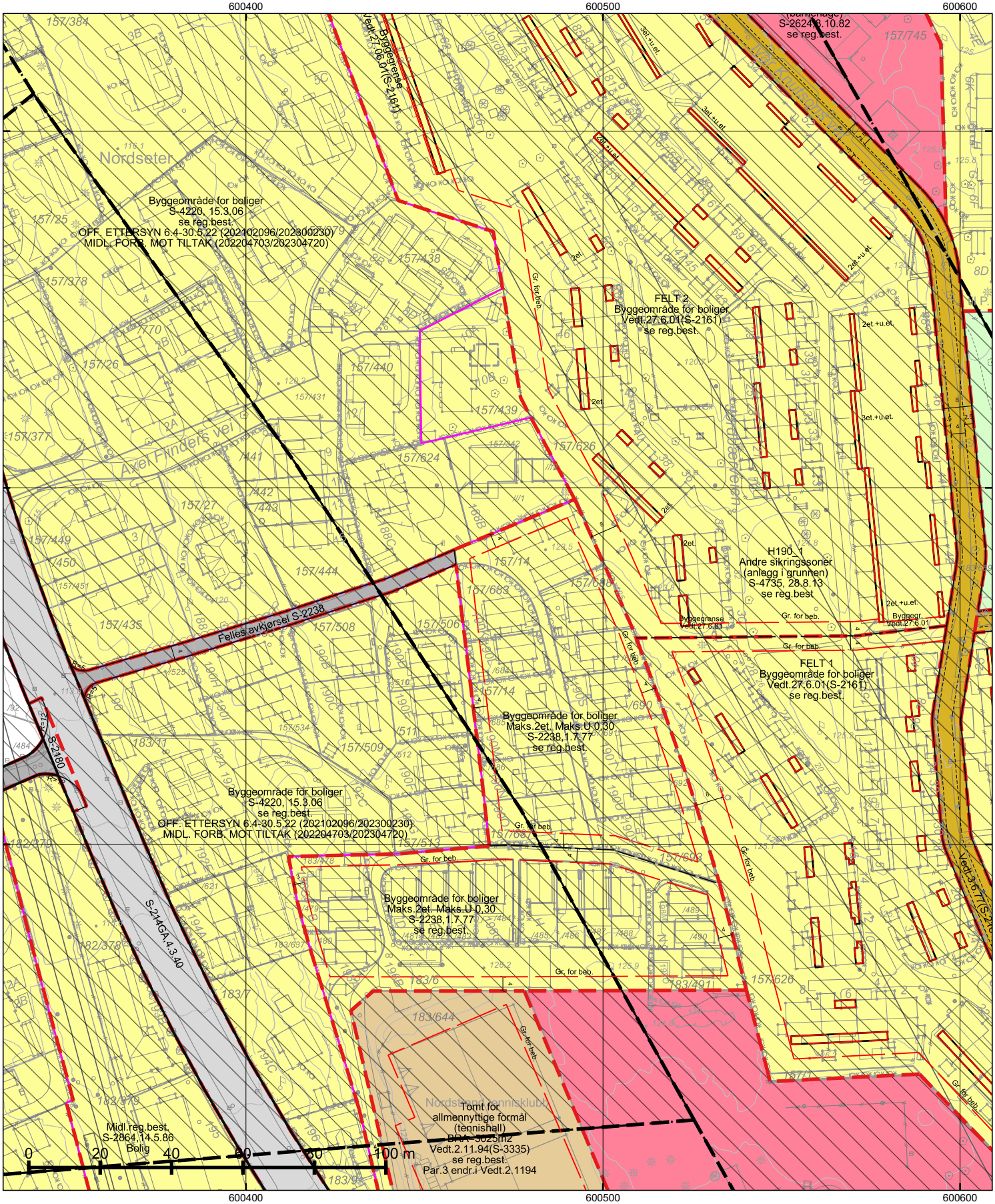
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143682/ 86513025
Deres ref.: 18864/ ROBERI
Adresse: EKEBERGVEIEN 190K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/683

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143682/ 86513025

Deres ref.: 18864/ ROBERI

Adresse: EKEBERGVEIEN 190K

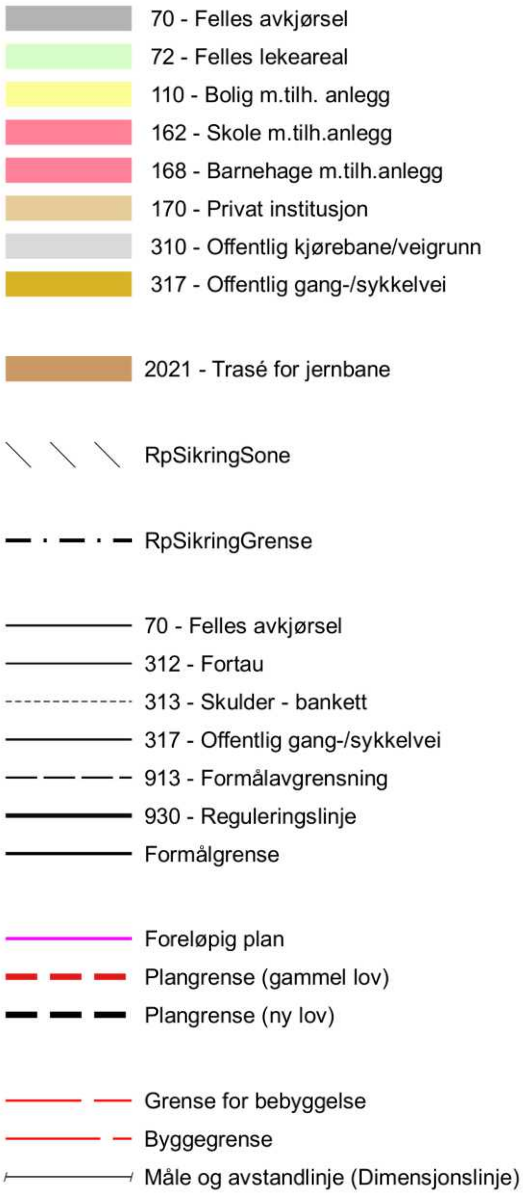
Kommentar:

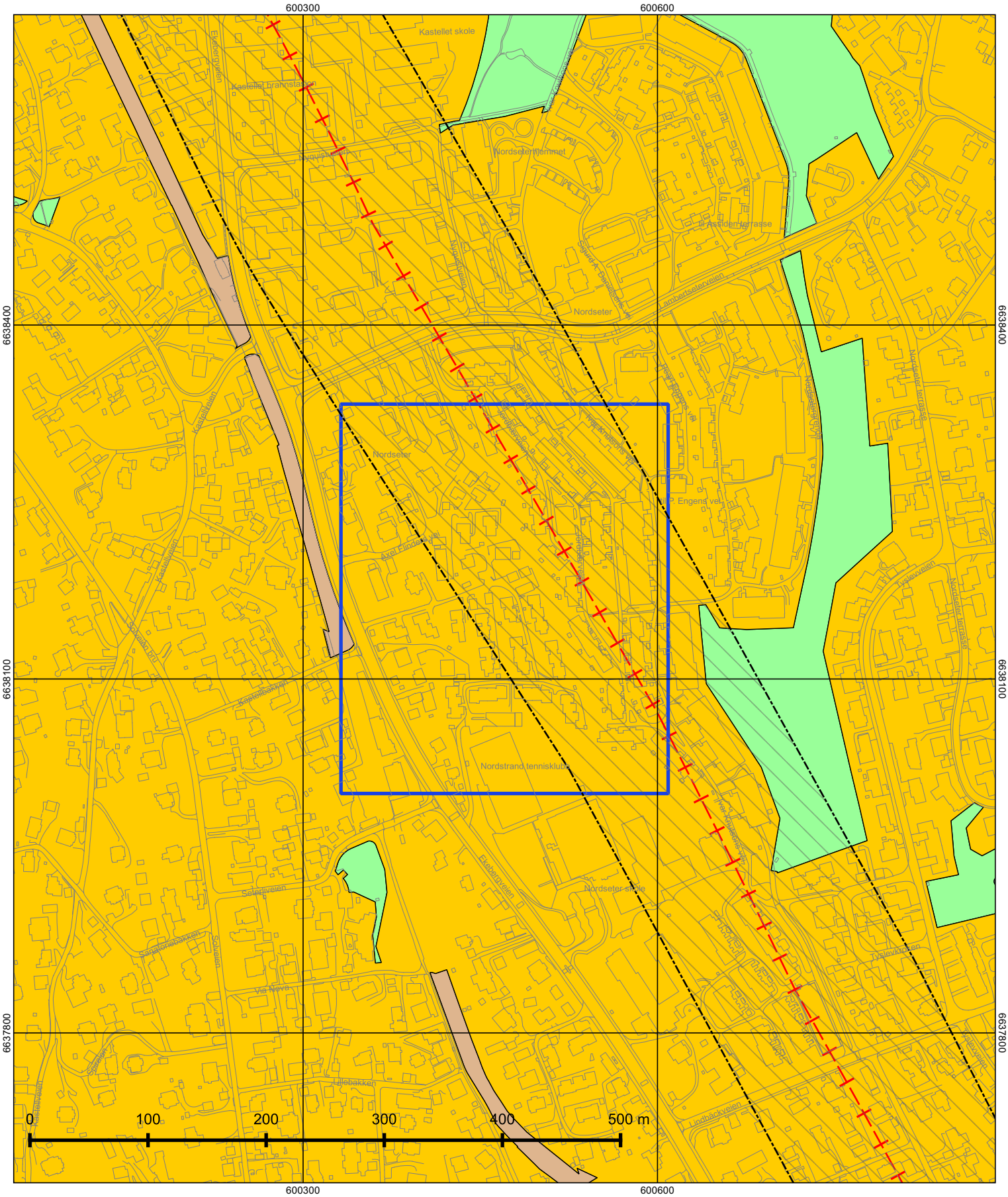
Gnr/Bnr: 157/683

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: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143682/86513025
Deres ref.: 18864/ ROBERI

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



Oslo

S-2238

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 157, bnr. 14 og gnr. 183, bnr. 6, Nordseter, byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 01.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701346
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 157, BNR. 14 PÅ NORDSETER - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Innenfor det område som er regulert til boligbebyggelse tillates det bygget rekkehus i 2 etasjer. Samlet utnyttelse skal være maks. U=0,30. Underetasje kan tillates der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

§ 2. Det kan innpasses nettstasjon for Oslo lysverker på tomten. Nettstasjonen plasseres såvidt mulig i sammenheng med bebyggelsen.

§ 3. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. I planforslaget skal det avsettes et minst 500 m2 stort sentralt areal som skal være felles for alle fremtidige parseller innen planområdet.

§ 4. Felles avkjørsel fra Ekebergveien skal være felles for gnr. 157, bnr. 525, 533, 534, 508, 509, 512, 513, 511, 510, 342, 27 samt 14 + 268 og 506.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

16.oktober 1985.

OS/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidsstrøk: Gnr.157, bnr.683, Ekebergveien 190 K

Avsluttende synsforretning: 79/3272

Bygningens art: Nybygg

9.10.85

Bygherre: Tomannsbolig

Byggemelder: Hans Jørgen Eidrem, Ekebergveien 190 K, 1162 OSLO 11

Ansvarshavende: Hamlong og Raknestangen Ark.fa. A/S, Bygdøy alle 14, Oslo 2

Tømmerm. Knut Langehaug, Jonsokveien 5, 1182 OSLO 11

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

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

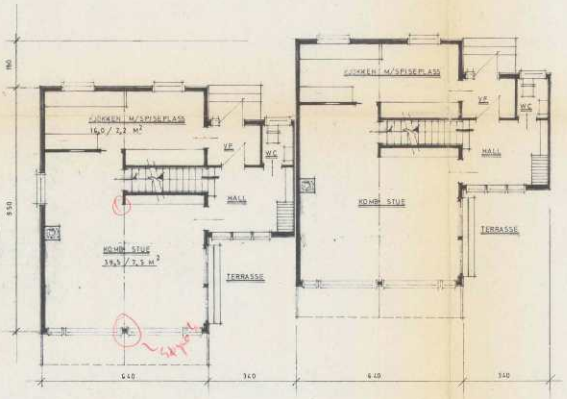
For bygningssjefen

Overingeniør

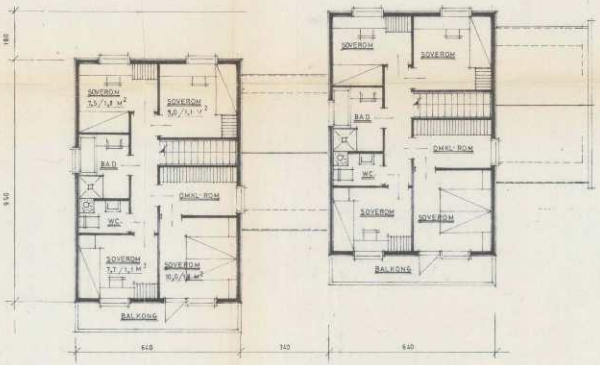
Svein Oddby

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

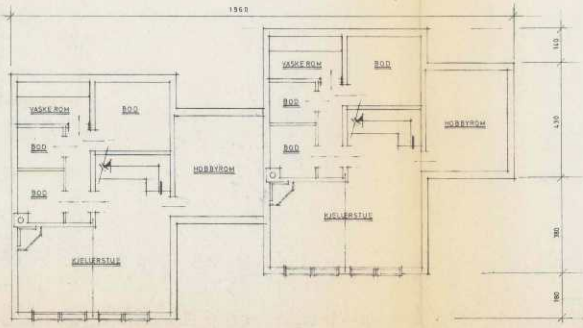
Skj. c-15. ANDVORD. 3000.



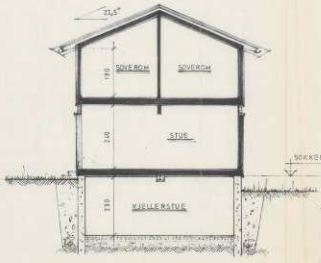
PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV KJELLER



TVERRSNITT

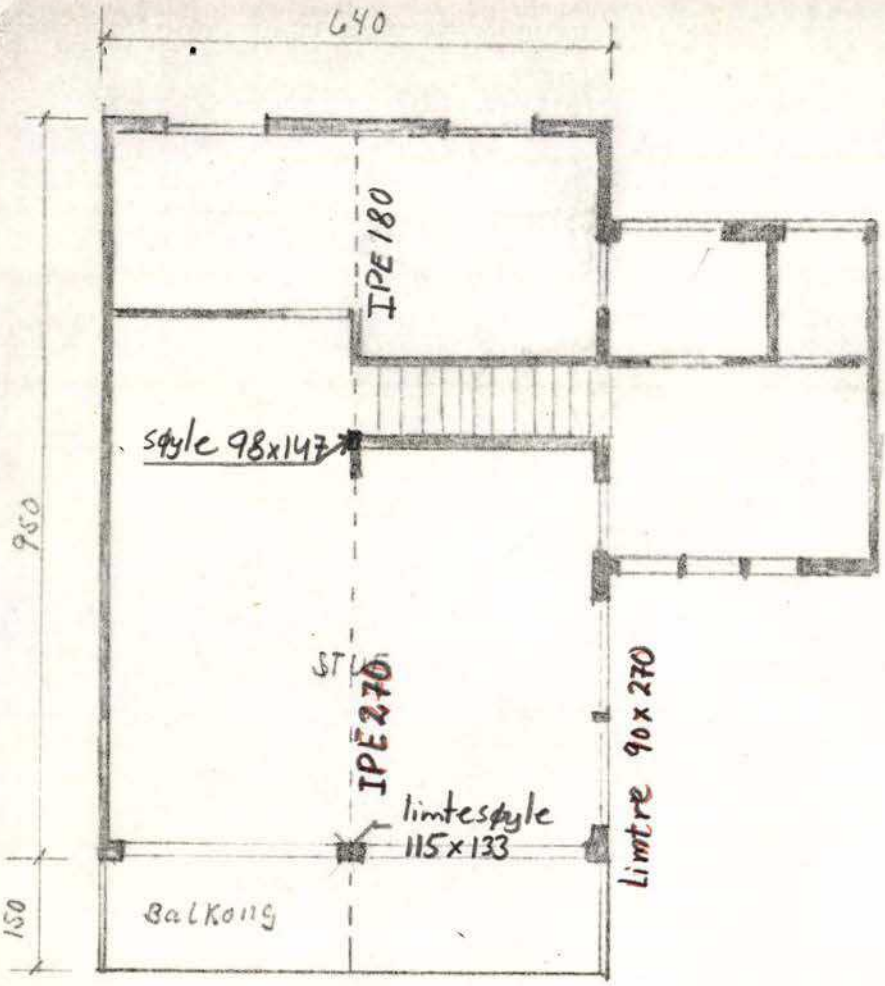
HUS: A OG B

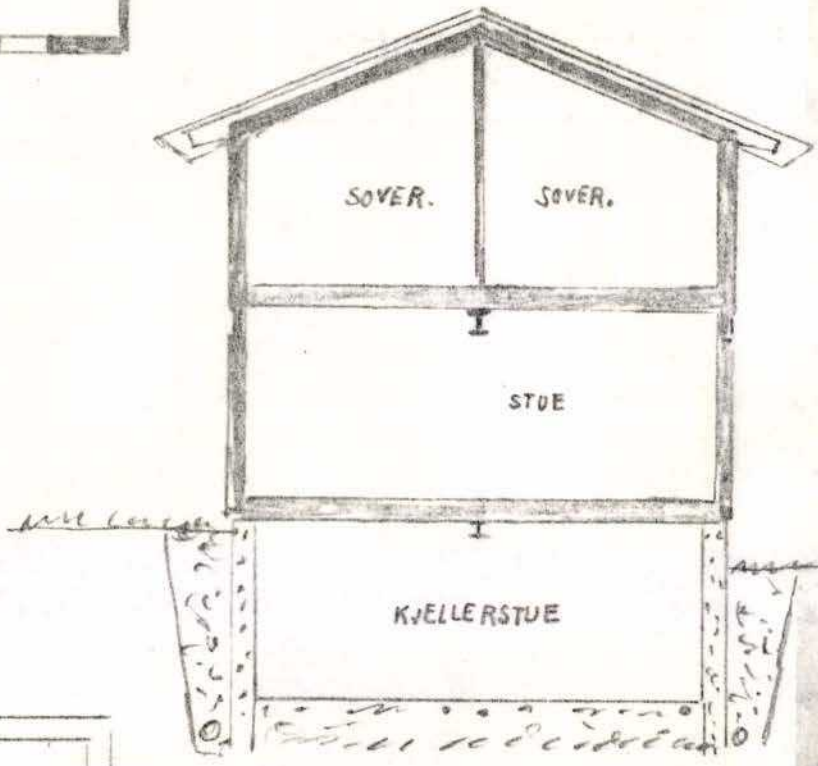
ANMELDELSESTEGNING FOR REKKEHUS
I EKEBERGVEIEN 190 – OSLO –

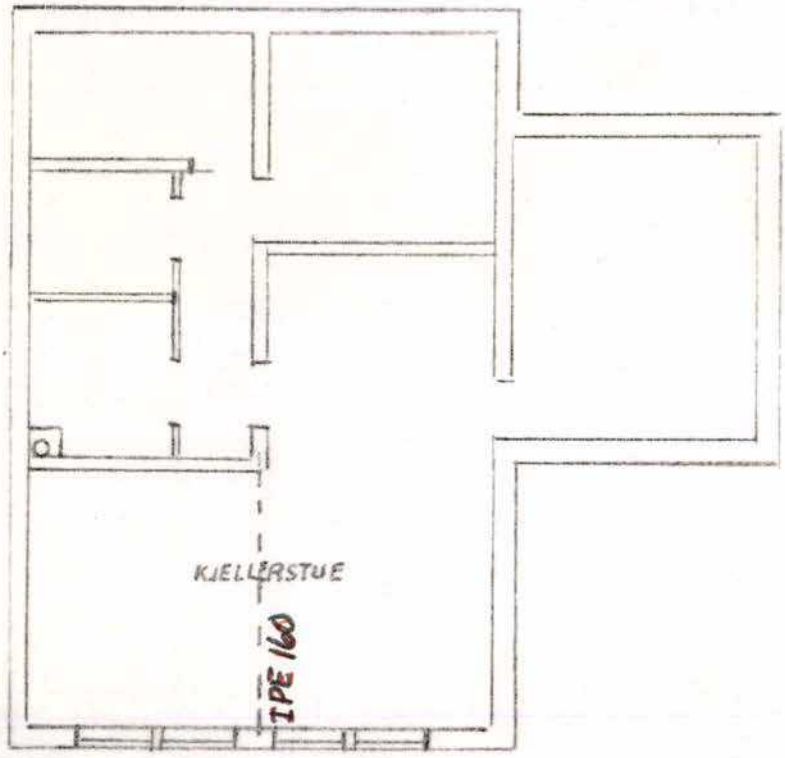
PLANER OG SNITT

MÅL: 1:100 | DATO: 75 75
G.NR./B.NR. | SIGN. TGH
TEGN. NR. 79011-02-

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
BYGDØY ALLÉ 14 – OSLO 2 – TLF 55 18 07


640
950
150
IPE 180
søyle 98x147
STUE
IPE 270
limtesøyle
115x133
Limtre 90x270
Balkong


SOVER.
SOVER.
STUE
KJELLERSTUE


KJELLERSTUE
IPE 160

Oslo

Utskriftsdato: 27.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 27.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/683 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ekebergveien 190K 1162 OSLO
Fakturamottaker:	Eitrem Hans Jørgen Ekebergveien 190 K 1162 OSLO
Eiernavn:	Eitrem Hans Jørgen

Kommunale avgifter	NOK 20 411,05
Eiendomsskatt	NOK 7 116,00
Totalt	NOK 27 527,05

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 116,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 843,33
Vann- og avløpsgebyr	13 324,72
Totale avgifter	**27 527,05**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 157 Bnr 683 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ekebergveien 190K, 1162 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 228 383
Som sekundærbolig:	kr 11 040 547

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Rehab bad og wc

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Linje Elektro Service AS	Firma/Navn:	Murmester J Ludvigsen AS
Kontaktperson:	Vegard Smith	Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 92	Adresse:	Postboks 4900 Nydalen
Postnr/Sted:	1477 FJELLHAMAR	Postnr/Sted:	0423 OSLO
Telefon:	67900185	Telefon:	23 03 08 70
E-post:	post@linje-elektro.no	E-post:	post@murmesterludvigsen.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	53094	Kundenummer:	10469
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Murmester J Ludvigsen AS		
Adresse:	Ekebergveien 190k		
Postnr/Sted:	1162 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	se prisjekt
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Vegard Smith
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Vegard Smith. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Rehab bad og wc

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Linje Elektro Service AS	Firma/Navn:	Murmester J Ludvigsen AS
Kontaktperson:	Vegard Smith	Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 92	Adresse:	Postboks 4900 Nydalen
Postnr/Sted:	1477 FJELLHAMAR	Postnr/Sted:	0423 OSLO
Telefon:	67900185	Telefon:	23 03 08 70
E-post:	post@linje-elektro.no	E-post:	post@murmesterludvigsen.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	53094	Kundenummer:	10469

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Murmester J Ludvigsen AS
Adresse:	Ekebergveien 190k
Postnr/Sted:	1162 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒	☐	☐	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒	☐	☐	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒	☐	☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	☐	☐	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☒	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Vegard Smith
Dato:	2022-02-21
Signatur:	Elektronisk signert av Vegard Smith. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Ekebergveien 190K

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	7 min 0.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastellet Linje 19N, 75A, 75B	4 min 0.3 km
Bråten Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	15 min 1.3 km
Lambertseter Linje 1, 4	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

BARNEHAGER

Bråten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten	5 min
Spar Kastellet	7 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

Sæter Torg	15 min
Apotek 1 Nordstrand	15 min
Lambertseter Vinmonopol	21 min

SPORT

Nordseter skole	8 min
Nordstrand tennishall	8 min
EVO Nordstrand	12 min
Best Trening	18 min

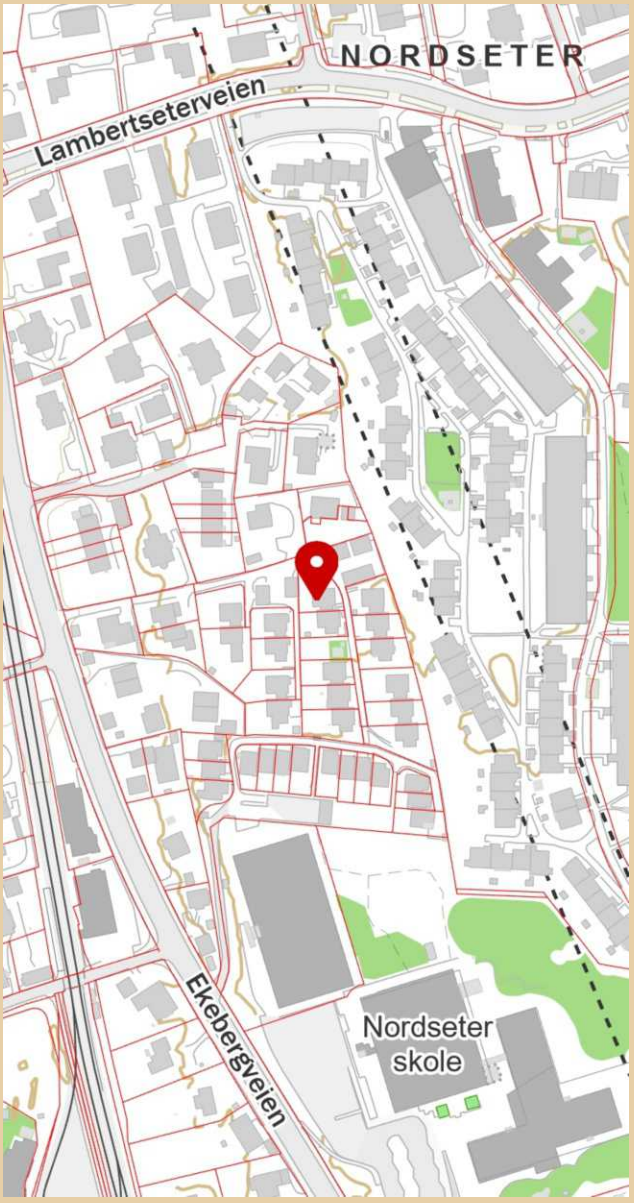
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Ekebergveien 190K, 1162 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 683, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251055

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Robert Eriksen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 89 797

E-post: robert.eriksen@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.
