PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OLASRUDVEIEN 116

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Kommunale avgifter

Formuesverdi

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Olasrudveien 116, 1284 OSLO
OSLO kommune
gnr. 180, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4160 **Referansenummer:** CB2030

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

Enebolig over 3 etasjer oppført i 1986. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Boligen holder normalt god standard, og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2006: Nytt IKEA kjøkken. Malt overflater (utført ved egeninnsats og av møbelsnekker)
2007: Etablert hybeldel (utført av Nordlei DA)
2014: Utbedret vannskade i kjelleretasje. Byttet brystningspanel, gulv og lagt nye varmekabler (utført i regi av forsikringsselskap og Recover Nordic, skaderapport foreligger)
2016: Pusset opp kjellerstue (utført ved egeninnsats)
2016: Oppgradert sikringsskap, installert downlights i entre og trapperom, div. elarbeid, samt utført tilsyn av el-anlegg (utført av Muribø Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger)
2017: Pusset opp 2.etg (utført ved egeninnsats)
2017: Tilsyn av pipe og fyringskilde (utført av feier)
2017: Bygget terrasse og installert utelys (elarbeid utført av Storm Elektro)
2018: Rehabilitert bad/wc i 1 og 2.etg (utført av Utvendig Maling AS med underentreprenører, dokumentasjon foreligger)
2018: Lagt nye gulv i trapperom og stue, malt tak i stue, malt trapp og satt inn peis (utført av Service Roman Rucki)
2019: Opparbeidet hage med belegningsstein og blomsterbed (utført av Service Roman Rucki)
2019: Ny stekeovn og platetopp (WhiteAway)
2020: Malt huset utvendig (utført ved egeninnsats)
2020: Skiftet sentralvifte og avtrekksvifte (utført av Ingeniør service)
2020: Ny varmepumpe til varmeanlegg (utført av Vvs Gruppen)
2021: Nytt kjøleskap og oppvaskmaskin (WhiteAway)
2022: Ny garasjeport og elbil-lader (utført av Nordic Mastercraft og IKT Elektro)
2023: Nytt IKEA kjøkken i hybeldel
2024: Satt opp lettvegg med skyvedør i kjeller
2024: Flyttet lysbryter, dimmer, termostat for varmekabler i hybel (utført av Lyst Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2024: Utført tilsyn av pipe og fyringskilde (utført av feier).

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med takopplett nord side. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 (kjellerstue). Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985 (øvrige vinduer). Enkelte vinduer med blyglass i stue. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc. Malt profilert hovedytterdør i tre, teak e.l fra byggeår. Tilsvarende malt sidefelt med blyglass. Malt profilert ytterdør med glassfelt til kjeller. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra 1986. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass fra 1986. 2.etg: Utgang fra to soverom til vestvendt takoverbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 7 m². Spaltegulv i treverk belagt med balkongteppe. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Det er montert utelys. 1.etg: Utgang fra stue/spisestue til vestvendt delvis overbygget terrasseplatting på til sammen ca. 28 m². Terrassebord i impregnert treverk. Levegg med malte lekter. Det er montert utelys, strømuttak og solmarkise. Tretrapp til hovedinngang. Rekkverk og håndløper i malt treverk. Betongtrapp med skiferstein til kjeller. Rekkverk i smijern/stål. Utfellbar rømningsstige fra soveromsvindu og balkong i 2.etg ned til terrasse. Solmarkiser over karnappvindu i stue, ett soveromsvindu og terrasse. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betonggulv i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv 2.etg: Laminatgulv i trappegang og tre soverom. Gulv 1.etg: Gulvbelegg i entre. 1-stav eikeparkett i trapperom og stue/spisestue. Eikeparkett i kjøkken. Gulv i kjeller (hoveddel): Flislagt gulv i trapperom og bod. Teppebelegg i kjellerstue. Gulv kjeller (hybeldel): Eikeparkett og fliser i gang m/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet. Himling: Hovedsakelig malt trepanel og takess (folierte himlingsplater). Innvendig pusset/malt pipeløp. Peis med glassdør i stue/spisestue (type Nordpeis fra 2018). Dekkplate av blikk på gulv under/foran peis. Malt tretrapp med sving fra byggeår. Åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg. Lukkede trappetrinn mellom kjeller og 1.etg. Malt rekkverk i treverk med vertikale dreide spiler og håndlist. Det er montert håndløper i trappeløpet. Hvite profilerte innerdører og malte fyllingsdører i tre. Innerdør med glassfelt til trapperom. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel (B30/db35). Garderobeskap i to soverom i 2.etg. Diverse garderobeskap i innvendig bod i kjeller. Plissegardiner i kjøkkenvinduer og karnappvinduer i stue.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med våtromsplater og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Vikingbad servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Frittstående badekar med dusjbatteri, hånddusj og glassdør på badekar kant. Benkeinnredning med hvite høyglans laminerte fronter og laminert benkeplate mot skråtak.

Bad/wc i 1.etg ble rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med våtromsplater og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv, vegger og himling kledd med malte plater. Skapinnredning med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, skyllekum i rustfritt stål og blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Hoved-/stoppekran, varmeveksler/varmtvannsmagasin og røranlegg.

Kjeller: Bad/wc i hybel er opprinnelig byggemeldt som kjølerom. Rommet har ikke sluk, og tilfredsstiller ikke dagens krav til godkjent våtrom. Flislagt gulv med gulvvarme, vegger kledd med fliser og himling kledd med malte plater. Gulvmontert toalett, avløpspumpe, servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, servantarmatur, speilskap, speil og takbelysning. Opplegg og plass for vaskemaskin (toppmatet, smal type). Dusjkabinett med

Beskrivelse av eiendommen

skyvedører i glass og dusjgarnityr.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter, vitrineskap med belysning og heltre eik benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Siemens induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap med vanndispenser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og fliser over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fjernvarmeanlegg med reguleringsautomatikk og varmeveksler/varmtvannsmagasin lokalisert i vaskerom i kjelleretasje. 300 l Høiax varmtvannsmagasin. Kombinasjon av vannrør i kobber og kobber med plastkappe og vannrør av plast type rør-i-rør system. Stoppekran lokalisert i vaskerom. Utvendig tappekran. Avløpsrør i pvc/plast. Mekanisk avtrekk med tilluft via lufteventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra alle bad/wc. Luftbehandlingsaggregat lokalisert i sideloft (tilgang fra bad/wc). Elektrisk oppvarming med varmekabler i entre og i den ene kjellerstuen, samt bad/wc i 1 og 2.etg. Downlightsbelysning i entre, trapperom 1.etg samt på bad/wc i 2.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Vannbåren oppvarming med radiatorer i 1. og 2.etg, samt gulvvarme i den ene kjellerstuen, trappegang, vaskerom og bad/wc i hybeldel i kjeller. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Sikiringsskapet er lokalisert i bod i kjeller: 40 hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 17 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimert sprengsteinsfylling/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Grunnmur og midtvegg i lettbetong. Synlig midtvegg i leca i vaskerom. Forholdsvis flatt terreng rundt boligen. Lett skrånende terreng med belegningsstein ved syd- og øst side. Det er bygget terrasseplatting vest side som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 19.03.1985, og tegning ifm. bruksendring i kjeller med ferdigattest datert 23.02.2023.

2.etg: Avvik fra byggetegning datert 19.03.1985: Opprinnelig "allrom" er i dag trappegang og soverom.

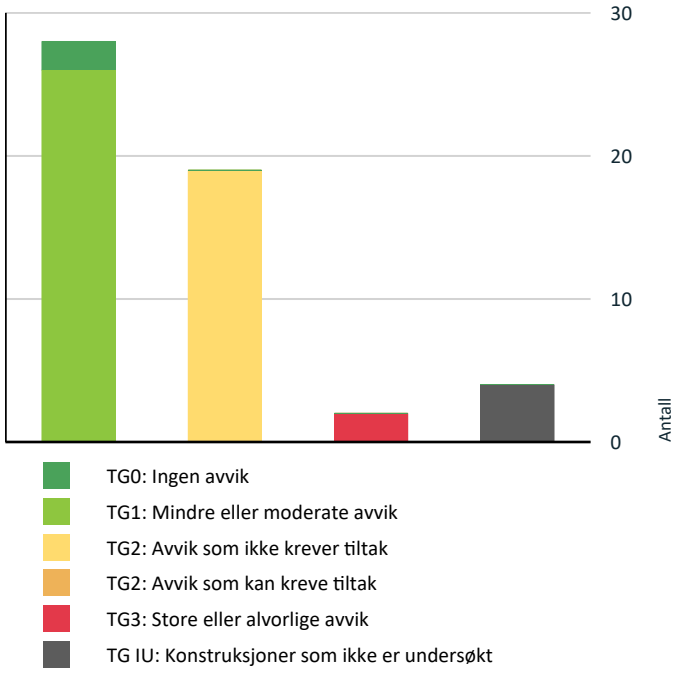
Kjeller: Avvik fra tegning ifm. bruksendring i 2023: Kjellerstue m/kjøkken er i dag kjellerstue og gang m/kjøkken. Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvindu, men rømningsmulighet via dør til trapperom og ut til det fri.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

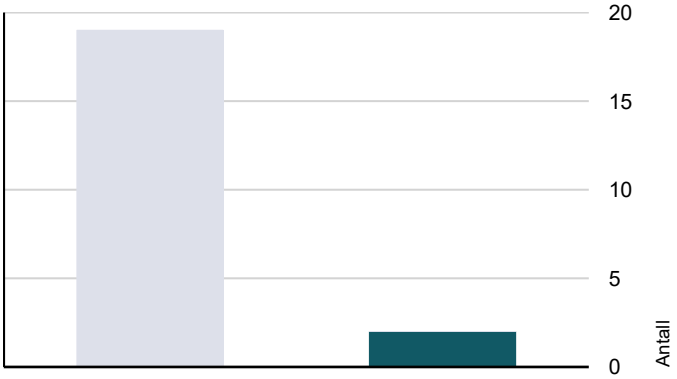
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet fuktutsatt rom (bad/wc hybeldel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet fuktutsatt rom (bad/wc hybeldel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE 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	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Gang m/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. 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 undertak.

Tekkingen har synlig falmende farge/slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen strakstiltak nødvendig. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn 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.

Slitt luftehatt.

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.

Luftehatt må på sikt påregnes utskiftning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon. Trekledningen ble sist malt i 2020. Fremstår normalt vedlikeholdt.

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

Trekledningen er fra byggeår og har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. 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
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med takopplett nord side. Tresperrer og undertak med GU gipsplater, sutakplater og kartongplater. Tilgang til kaldtloft via nedfellbar loftsluke. Tilgang til sideloft i to soverom og bad/wc i 2.etg. Takkonstruksjon ble besiktiget fra loftsluker med de begrensninger det medfører. Loftet er isolert med steinull over 2.etg. Ukjent mengde isolasjon. Takkonstruksjon er luftet med ventiler i gavler og luftespalter i takraft/gesims.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Synlig fuktskjolde på undertaksplate rundt gjennomføring av ventilasjonsrør. Eldre merker, ingen fuktindikasjon ved søk med fuktindikator på befaringsdagen. Stedvis klemt isolasjon ved takraft, dette reduserer luftsirkulasjon. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv og opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten.

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

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet alder og usikkerhet vedrørende takverkets fullstendige tilstand grunnet begrenset tilgang for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998 (kjellerstue). Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985 (øvrige vinduer). Enkelte vinduer med blyglass i stue.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduer fra 1985. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Utvendig omramming står stedvis 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 tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør i tre, teak e.l fra byggeår. Tilsvarende malt sidefelt med blyglass. Malt profilert ytterdør med glassfelt til kjeller. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra 1986. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdører, balkongdører og terrassedør har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Terrassedøren er noe tung og åpne. Håndtak på balkongdørene kan være vanskelig å lukke. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrasse- og balkongdører sammenlignet med dører 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 foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Utgang fra to soverom til vestvendt takoverbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 7 m². Bjelkelag forankret til yttervegg og understøttet med drager og søyle. Spaltegulv i treverk belagt med balkongteppe. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Det er montert utelys.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Dagens krav 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.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrasse

1.etg: Utgang fra stue/spisestue til vestvendt delvis overbygget terrasseplatting på til sammen ca. 28 m². Plattingen går over to nivåer. Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Levegg med malte lekter. Det er montert utelys, strømuttak og solmarkise. Bygget terrasse og installert utelys i 2017 (elarbeid utført av Storm Elektro).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til hovedinngang. Rekkverk og håndløper i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,04 m.

Betongtrapp med skiferstein til kjeller. Rekkverk i smijern/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kjellertrapp: Synlig misfarging i bunnen av trappen og på mur/trappevange. Det er ikke montert håndløper i kjellertrapp. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,82 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 rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Utfellbar rømningsstige fra soveromsvindu og balkong i 2.etg ned til terrasse. Solmarkiser over karnappvindu i stue, ett soveromsvindu og terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Laminatgulv i trappegang og tre soverom. Gulv 1.etg: Gulvbelegg i entre. 1-stav eikeparkett i trapperom og stue/spisestue. Eikeparkett i kjøkken. Gulv i kjeller (hoveddel): Flislagt gulv i trapperom og bod. Teppebelegg i kjellerstue. Gulv kjeller (hybeldel): Eikeparkett og fliser i gang m/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet.

Himling: Hovedsakelig malt trepanel og takess (folierte himlingsplater).

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Stedvis misfarget parkettgulv i gang og kjellerstue i hybel. Stedvis gulvknirk i enkelte rom. Ellers normal slitasjegrad. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.

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 skjevheter i gulv. 2.etg: På tilfeldige steder ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm i trapperom og ca. 12 mm i hovedsoverom. 1.etg: På tilfeldige steder ble det målt høydeforskjell på ca. 26 mm i stue/spisestue. Svanke og knirk på gulv i trapperom. Bjelkelag i trapperom 1.etg er understøttet med søyle i vaskerom i kjeller. Det har vært slik siden byggeår. 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. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

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 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Sotluke i kjellerstue. Peis med glassdør i stue/spisestue (type Nordpeis fra 2018). Dekkplate av blikk på gulv under/foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble utført tilsyn av pipe og fyringskilde i 2024.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Hulltaking er ikke fortatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvene er belagt med parkett, teppebelegg og fliser over støpt såle. Veggene er hovedsakelig i murverk med påmontert brystningspanel og plater i enkelte rom. Det ble foretatt fuktsøk med pigger i treverk i kjellerstue, ingen symptomer på fukt/fuktskade. Ved andre fuktundersøkelser ble det ikke påvist indikasjoner på fukt i kjeller.



Fuktsøk med pigger i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving fra byggeår. Åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg. Lukkede trappetrinn mellom kjeller og 1.etg. Malt rekkverk i treverk med vertikale dreide spiler og håndlist. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Det er montert håndløper i trappeløpet. Trappen ble malt i 2018. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører og malte fyllingsdører i tre. Innerdør med glassfelt til trapperom. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel (B30/db35). Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i to soverom i 2.etg. Diverse garderobeskap i innvendig bod i kjeller. Plissegardiner i kjøkkenvinduer og karnappvinduer i stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2018. Våtromsarbeid utført av Utvendig Maling AS med underentreprenører. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med våtromsplater og nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har PVC vindu i dusjsone.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 39 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 144 mm topp slukrist ved badekar



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende sveise-/banemembran (Protan G 1,5). Synlig membran under klemring. Synlig oppbrett membran ved luke til sideloft. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Vikingbad servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Frittstående badekar med dusjbatteri, håndusj og glassdør på badekar kant. Benkeinnredning med hvite høyglans laminerte fronter og laminert benkeplate mot skråtak. Skjulte vannrør rør-i-rør. Avløpsrør i plast. Merknad: Mindre sår på badekarkant. Ellers normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2022. Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg ved baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget, og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom - 2022


Kontroll av hulltaking - 2025

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1.etg ble rehabilitert i 2018. Våtromsarbeid utført av Utvendig Maling AS med underentreprenører. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med våtromsplater og himling med malte plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig glippe mellom sokkelflis og våtromsplate under vegghengt toalett. Stedvis ujevne silikonfuger i dusjsone. Stedvis synlig slitasje og misfarging på fuger i dusjsone.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

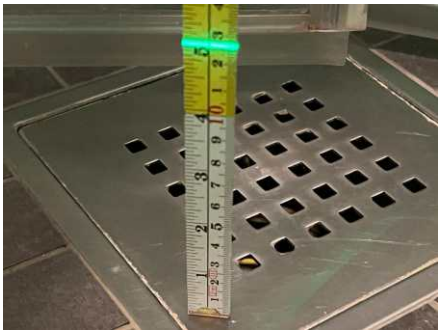
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 126 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende sveise-/banemembran (Protan G 1,5). Synlig membran under klemring. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2018



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør. Fordelerskap avsatt i vegg over toalett. Avløpsrør i plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegger, hvor det ikke er mulig å foreta hulltaking.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kjeller: Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv, vegger og himling kledd med malte plater. Skapinnredning med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, skyllekum i rustfritt stål og blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Hoved-/stoppekran, varmeveksler/varmtvannsmagasin og røranlegg. Vannrør i kobber. Sluk og avløpsrør i pvc/plast. Naturlig avtrekk til yttervegg og vindu.

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

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Sluk og røranlegg fra byggeår. Våtrommet har ingen synlig membran/tettesjikt. Synlig slitasje gulv på overflater grunnet alder. Stedvis løse fliser på gulv. Manglende fliser på gulv i enden av rommet. 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.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom



Plassluk fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

KJELLER > ANNET FUKTUTSATT ROM (BAD/WC HYBELDEL)

TG 3 Generell

Kjeller: Bad/wc i hybel er opprinnelig byggemeldt som kjølerom. Rommet ble innredet ifm. etablering av hybel i 2007. Rommet har ikke sluk, og tilfredsstiller ikke dagens krav til godkjent våtrom. Rommet er derfor definert som annet fuktutsatt rom. Rommet har har flislagt gulv med gulvvarme, vegger kledd med fliser og himling kledd med malte plater. Gulvmontert toalett, avløpspumpe, servantinnredning med mørke glatte fronter, porselenservant, servantarmatur, speilskap, speil og takbelysning. Opplegg og plass for vaskemaskin (toppmatet, smal type). Dusjkabinett med skyvedører i glass og dusjgarnityr. Elektrisk avtrekk. Originale vannrør i kobber. Avløpsrør i pvc/plast. Støpt betongsåle, ingen underliggende rom. Det gis TG3 grunnet manglende membran/tettesjikt og sluk.

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

Eier opplyser at toalettet til tider renner tregt.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc i hybel



Bad/wc i hybel

KJELLER > ANNET FUKTUTSATT ROM (BAD/WC HYBELDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone vender mot yttervegger, hvor det ikke er mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2006 med hvite profilerte fronter, vitrineskap med belysning og heltre eik benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Siemens induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap med vanndispenser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trinnregulering for mekanisk avtrekk i overskap. Brannslange i kumskap. Ny stekeovn og platetopp i 2019. Nytt kjøleskap og oppvaskmaskin i 2021.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. 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.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft via spalteventiler i kjøkkenvinduer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > GANG M/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og fliser over kjøkkenbenk. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny kjøkkeninnredning i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > GANG M/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår (kjøkken, vaskerom samt kjøkken og bad/wc i hybeldel). Stoppekran lokalisert i vaskerom. Utvendig tappekran. Røranlegget i boligen 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.

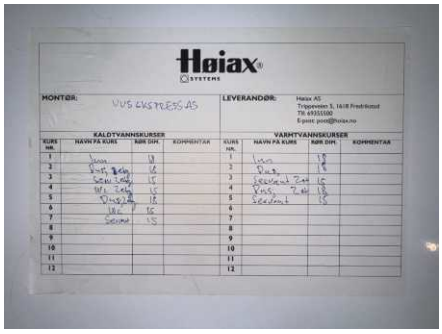
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger - 2

Vannrør av plast type rør-i-rør system til bad/wc i 1 og 2.etg. Fordelerskap avsatt i vegg på bad/wc i 1.etg. Røranlegget i boligen 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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Kursoversikt kaldt- og varmtvann


Vannfordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast (kjøkken, vaskerom samt kjøkken og bad/wc i hybeldel). Hovedstrekk avløpsrør i pvc/plast. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år. 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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør - 2

Avløpsrør i pvc/plast (bad/wc i 1 og 2.etg). Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via lufteventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra alle bad/wc. Luftbehandlingsaggregat lokalisert i sideloft (tilgang fra bad/wc). Skiftet sentralvifte og avtrekksvifte i 2020 (utført av Ingeniør service). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg med reguleringsautomatikk og varmeveksler/varmtvannsmagasin lokalisert i vaskerom i kjelleretasje. 300 l Høiax varmtvannsmagasin, ukjent alder. Det ble skiftet pumpe i 2018 iflg. eier (utført av Vvs Gruppen).

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i entre og i den ene kjellerstuen, samt bad/wc i 1 og 2.etg. Downlightsbelysning i entre, trapperom 1.etg samt på bad/wc i 2.etg. Telia tv- og internett tilknytning.

Ny eier på evt. tegne nytt/eget abonnement - alarm/tv/www. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med radiatorer i 1. og 2.etg, samt gulvvarme i den ene kjellerstuen, trappegang, vaskerom og bad/wc i hybeldel i kjeller. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er påvist andre avvik:

En radiator i 2.etg er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Defekt radiator i 2.etg må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Tilstandsrapport

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Sikiringsskapet er lokalisert i bod i kjeller: 40 hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 17 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.
   1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradert sikringsskap, installert downlights i entre og trapperom, div. elarbeid, samt utført tilsyn av el-anlegg i 2016 (utført av Muribø Installasjon AS). Installert utelys i 2017 (utført av Storm Elektro). Installert elbil-lader i 2022 (utført av IKT Elektro). 2024: Flyttet lysbryter, dimmer, termostat for varmekabler i hybel (utført av Lyst Elektro AS). Det foreligger samsvarserklæring.

   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?
   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 eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

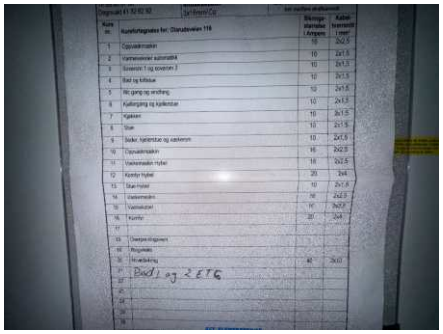
Tilstandsrapport



Sikringsskap



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

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimert sprengsteinsfylling/fjellgrunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik som tyder på at byggegrunn er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og midtvegg i lettbetong. Synlig midtvegg i leca i vaskerom. Armert leca iflg. Block Watnes detaljebeskrivelse i godkjent byggetegning datert 20.03.1984. Grunnmuren ble besiktiget utvendig og ved tilgjengelige steder i kjeller. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Ingen synlige setningsskader eller tegn til konstruksjonsmessige avvik.

TG IU Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen. Lett skrånende terreng med belegningsstein ved syd- og øst side. Det er bygget terrasseplatting vest side som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold vest side.

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, 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles rekkegarasje. Garasjerom målt til ca. 14 m². Asfaltert dekke. Bunnsvill rett på asfalt. Yttervegger i leca og uisolert trebindingsverk kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Motorisert leddport i aluminium/stål. Innlagt strøm og lys. Det er installert elbil lader. Hems med lagringsplass. Ny garasjeport og elbil-lader i 2022 (utført av Nordic Mastercraft og IKT Elektro). 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

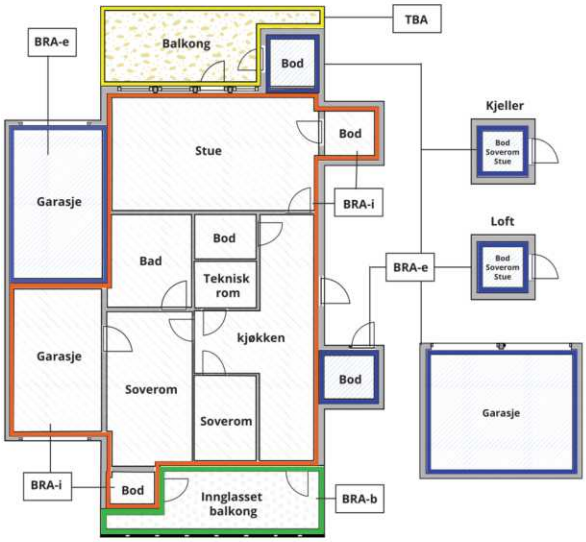
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	44			44	7	9	53
1.Etasje	75			75	28		75
Kjeller	72			72			72
SUM	**191**				**35**	**9**	**200**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Entre, Trapperom, Bad/wc, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bod, Kjellerstue, Gang m/kjøkken, Annet fuktutsatt rom (bad/wc hybeldel)		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via nedfellbar loftsluke.

2.Etasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom. Utgang fra to soverom til vestvendt balkong på ca. 7 m². Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 44 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 53 m² inkl.trapp. Tilgang til sideloft/kryprom med lagringsplass på begge sider (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Entre, trapperom, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasse på til sammen ca. 28 m².

Kjeller: Hoveddel: Trapperom, vaskerom, bod og kjellerstue. Takhøyde målt til ca. 2,35 m.
Hybeldel: Gang m/kjøkken og bad/wc (uten sluk). Separat utgangsdør. Takhøyde målt til ca. 2,35 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 19.03.1985, og tegning ifm. bruksendring i kjeller med ferdigattest datert 23.02.2023.

2.etg: Avvik fra byggetegning datert 19.03.1985: Opprinnelig "allrom" er i dag trappegang og soverom.

Kjeller: Avvik fra tegning ifm. bruksendring i 2023: Kjellerstue m/kjøkken er i dag kjellerstue og gang m/kjøkken. Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvindu, men rømningsmulighet via dør til trapperom og ut til det fri.

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		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plass til 1 bil.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

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)
Enebolig	181	10
Garasje	0	14

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Are Bøhm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	188		0	298.9 m²	Ambita/Infoland	Eiet

Adresse
Olasrudveien 116

Hjemmelshaver
Are Bøhm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Gangavstand til Mortensrud Senter Syd med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner, samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. I nærområdet finnes barnehager og skoler i alle trinn. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet og i Østmarka med tur-/lysløyper, samt friluftsområder og flere badestrender ved Oslofjorden. I nærmiljøet finnes idrettspark og idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke, Lofsrud Gård og rideklubb m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 299 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og småtrær. Steinbelagt adkomst, gangvei og inngangsparti. Det medfølger redskapsbod på ca. 4 m² i hage (boden er bygget inntil naboens hus med godkjennelse fra nabo). Forholdsvis flatt hageareal på begge sider av huset. Tomten er inngjerdet med port i front, gjerde og hekk. Eiendommen har andeler i felles vei, lekeområde og garasjetomt m.m.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Med boligen følger 1 garasjeplass med elbil-lader i felles rekkegarasje. Ellers parkering på felles biloppstillingsplass ved garasjer etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	29850512/11			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	21.05.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.05.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	28.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	26.05.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	
3	29.05.2025	
4	30.05.2025	
5	30.05.2025	

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/CB2030

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 Renomme

Oppdragsnr.
38251038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Are Bøhm	Åsne Skjelbred Refsdal

Gateadresse
Olasrudveien 116

Poststed	Postnr
OSLO	1284

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 29850512/11

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251038

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flyttet lysbryter, dimmer, termostat for varmekabler i hybel, underetasje.

Arbeid utført av: Lyst 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

Beskrivelse: Det er ladeboks for elbil i garasje tilhørende huset.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel med egen inngang i underetasje.

Document reference: 38251038

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for bruksendring av kjeller til bolig foreligger.

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

Document reference: 38251038

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: 38251038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Are Bøhm	fff593078b5c779c7466a8 5866d84ca513be9828	20.05.2025 07:42:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsne Skjelbred Refsdal	0dc3cdd17758342d88fcc ed8ad82e01e6a660ee4	20.05.2025 07:44:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251038

- 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://www.nets.eu/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 180 Bnr.: 188 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Olasrudveien 116
Gatenr:	15337
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1284 OSLO
Bydel:	15 SØNDRE NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:30.05.2025 kl. 14.34

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2024/2306767-1/200
29.11.2024 21:00

Andel i realsameie:

912710-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 81 IDEELL: 1/288
912723-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 194 IDEELL: 1/14

912724-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 195 IDEELL: 1/30
912725-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 196 IDEELL: 1/60

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/2353146-1/200 10.12.2024 13:32	PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1985/50939-2/105 22.08.1985	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GRUNNDATA

1985/13889-1/105 11.03.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christian Stenerud 38251038
Vår referanse: 3756919/26445968
Bestilling: C3 2025-05-19 (5) 120

Dato
19.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13889	105	11.3.1985	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 21-34-1985

Gnr. 180 bnr. 180-196

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 4.mars 1985 er 17 parseller av gnr.180 bnr.1 gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca.areal
21-1985	1-felt B5	gnr.180 bnr.180	380 m2
22 "	2 "	" 180 " 181	310 "
23 "	3 "	" 180 " 182	290"
24 "	4 "	" 180 " 183	280 "
25 "	5 "	" 180 " 184	280 "
26 "	6 "	" 180 " 185	290 "
27 "	7 "	" 180 " 186	300 "
28 "	8 "	" 180 " 187	300 "
29 "	9 "	" 180 " 188	300 "
30 "	10 "	" 180 " 189	320 "
31 "	11 "	" 180 " 190	290
32 "	12 "	" 180 " 191	290 "
33 "	13 "	" 180 " 192	300 "
34 "	14 "	" 180 " 193	380 "
34B "	Fellesareal B5	" 180 " 194	1000 "
34C "	FellesarealforB5 og B6	180 " 195	450 "
34D "	Fellesarealfor B5, B6,B7 ogB8	180 " 196	1020 "

Delingsforretningen er rekvirert av Ola M. Nesvang

Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 6.februar 1985

Midlertidig kart over parsellene er vist på baksiden.

Målebrev skal være utstedt senest innen 8.mars 1988

Målebrevsavdelingen den 8.mars 1985

DAGBOKFØRT

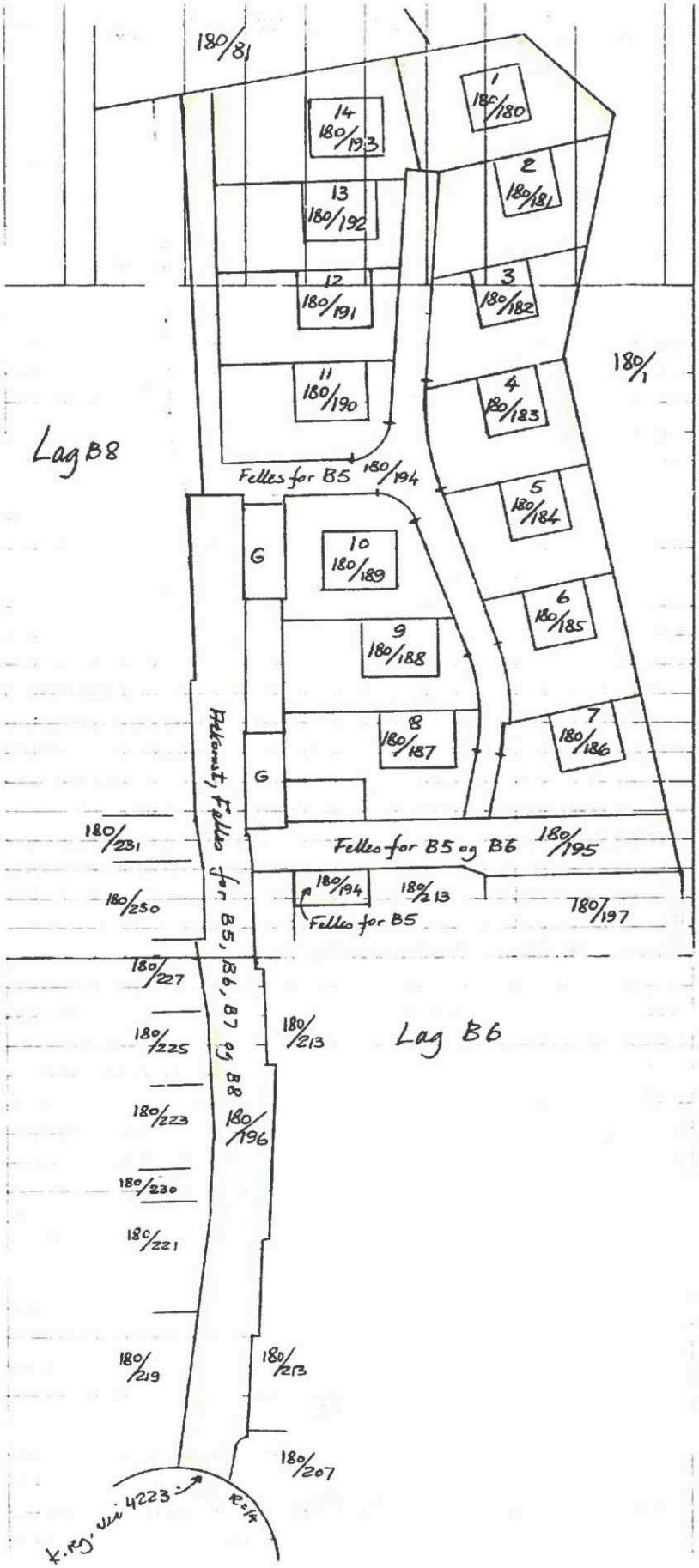
11.MRS.85 013889

BYSKRIVEREN I OSLO

Odd Thorsdalen
for avdelingssjefen

Dag Skjæggestad
bestyrer

Nr. 16.486 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83



Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo

Utskriftsdato: 30.05.2025

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: 30.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/188 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Olasrudveien 116 1284 OSLO
Fakturamottaker:	Bøhm Are Olasrudveien 116 1284 OSLO
Eiernavn:	Bøhm Are

Kommunale avgifter	NOK 29 203,25
Eiendomsskatt	NOK 2 927,00
Totalt	NOK 32 130,25

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 927,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	18 705,36
Totale avgifter	**32 130,25**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
29.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 180 Bnr 188 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Olasrudveien 116, 1284 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 123 555
Som sekundærbolig:	kr 8 494 220

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Weiberg
OLASRUDVEIEN 116

Dato: 02.01.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86462749
6904776

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 188

Vi viser til bestilling av 20230102 for OLASRUDVEIEN 116.

GNR. 180 BNR. 188

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1985.

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

299 m²

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

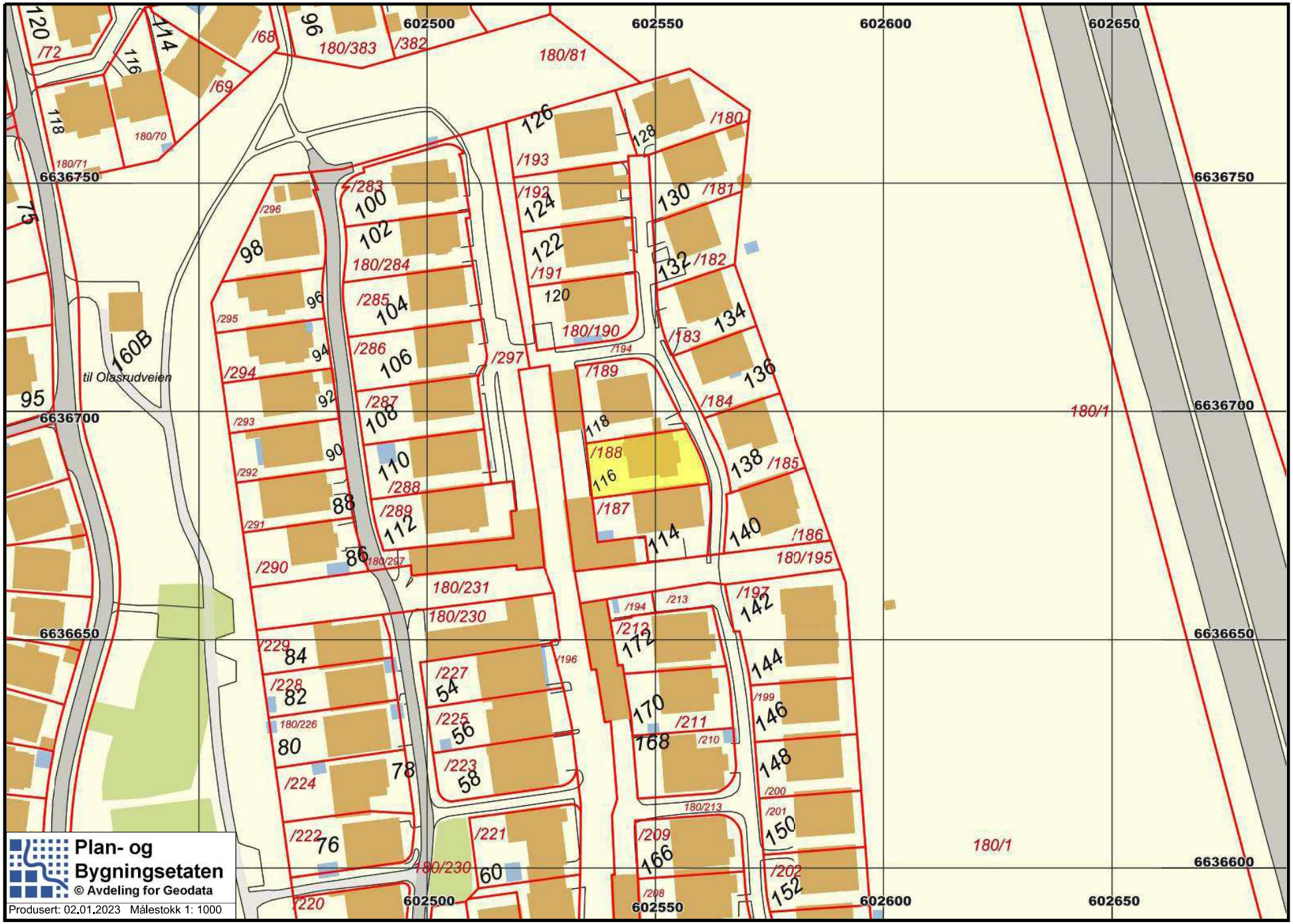
Målestokk= 1: 1000.

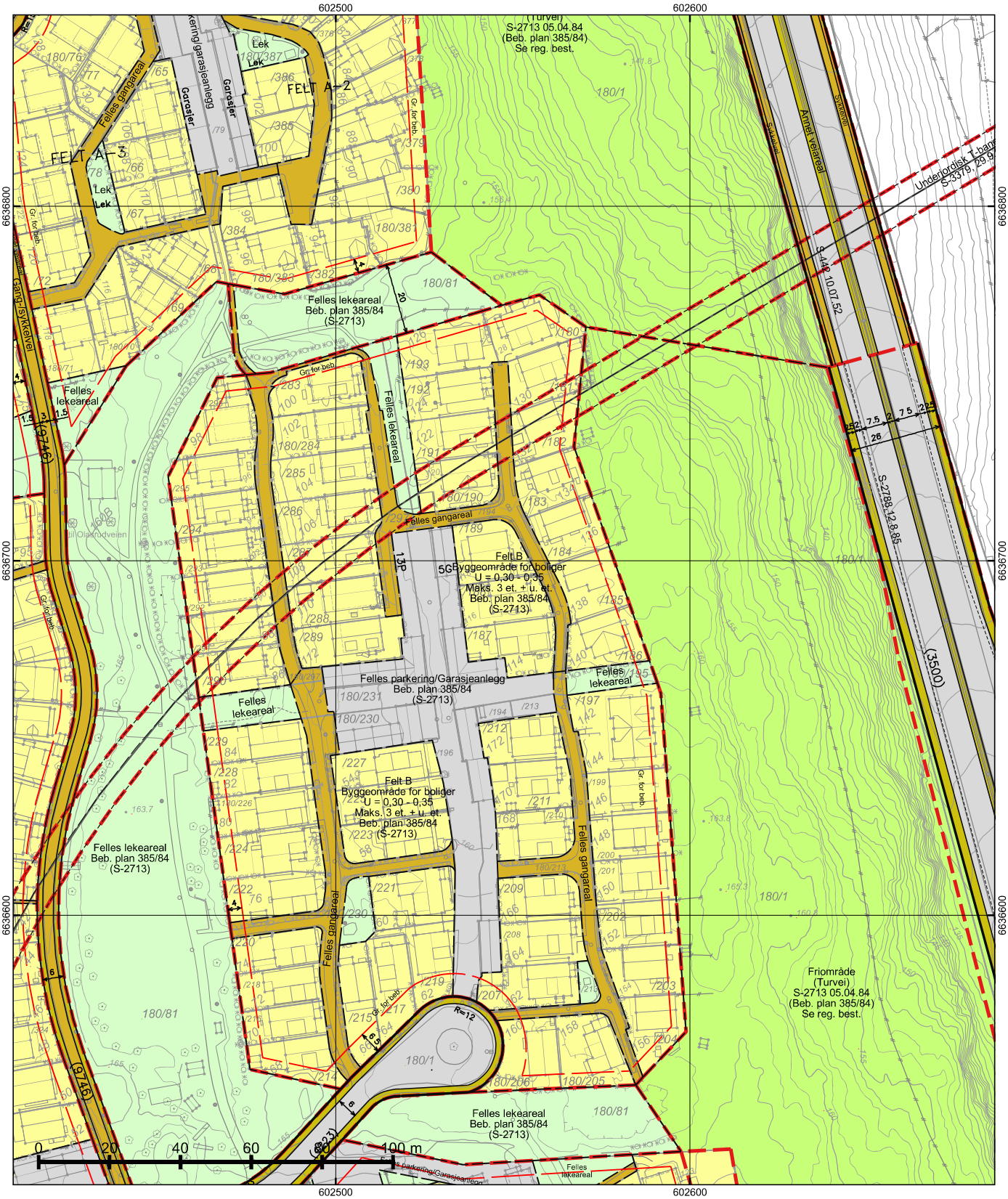
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


602500
602550
602600
602650
6636750
6636700
6636650
6636600
til Olasrudveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.01.2023 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2023
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-7, KDP-12, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 114932/ 86462749

Adresse: OLASRUDVEIEN 116

Gnr/Bnr: 180/188

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004870

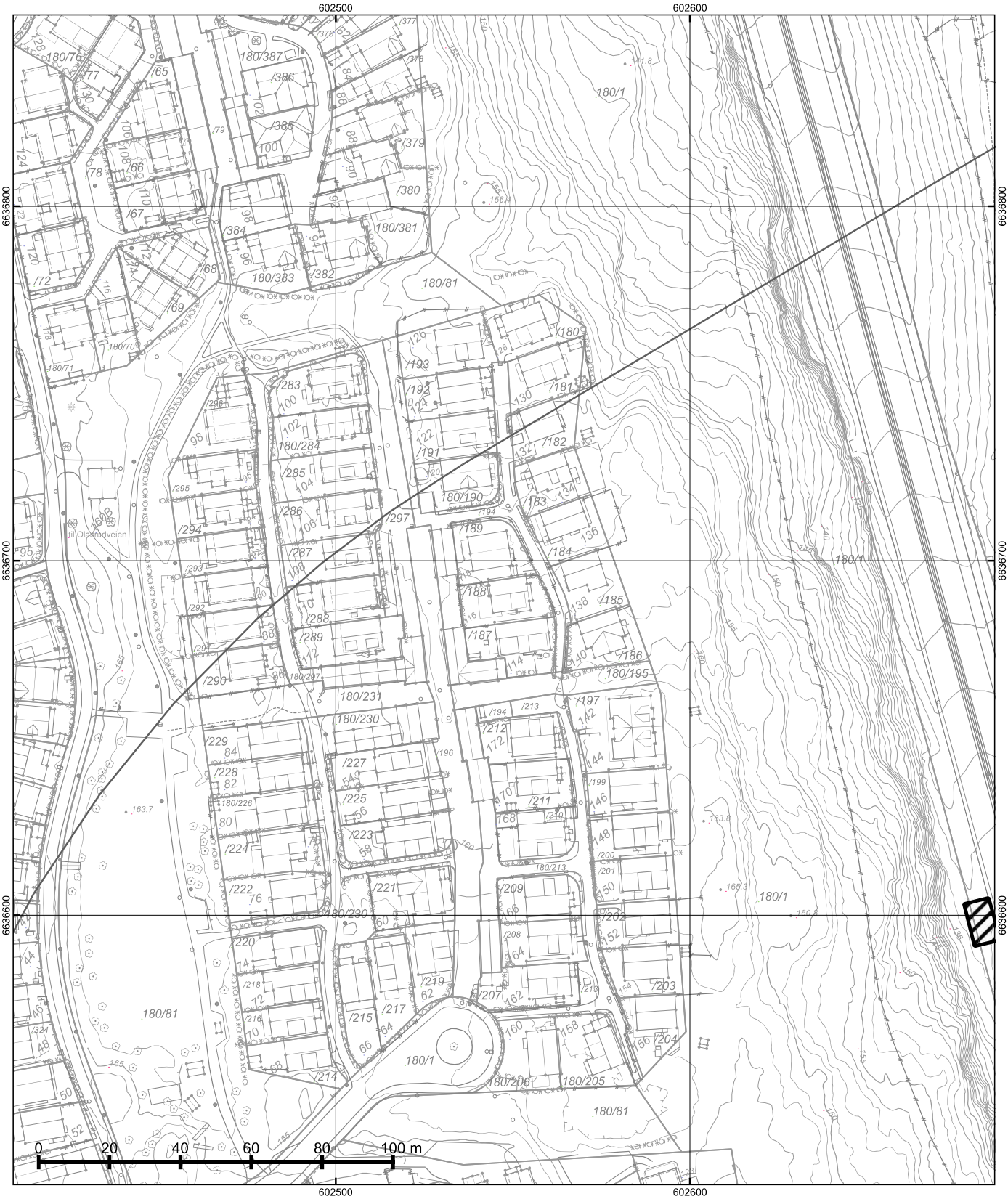
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

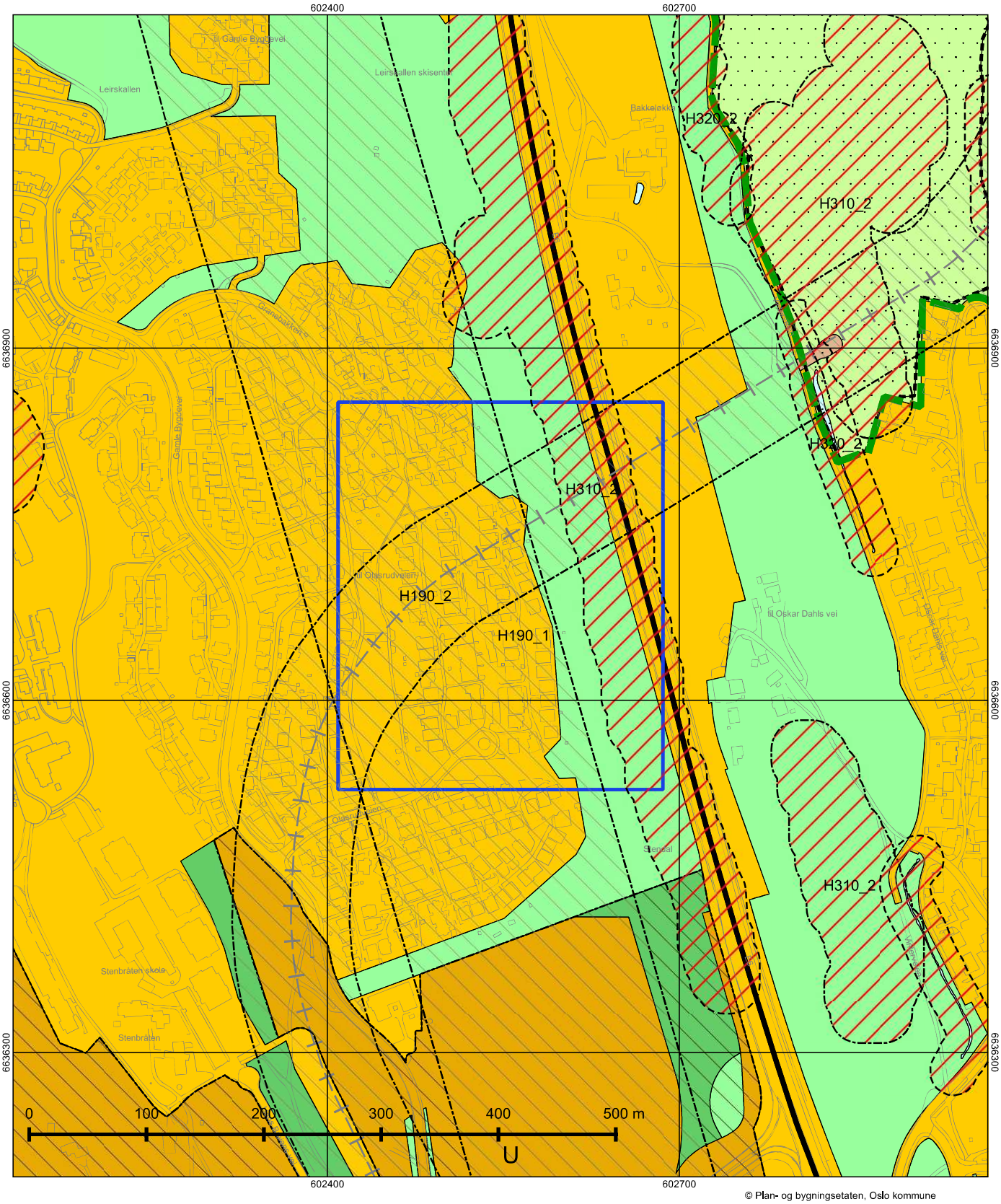
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 114932/ 86462749
Adresse: OLASRUDVEIEN 116
Gnr/Bnr: 180/188

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004870
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 114932/86462749
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

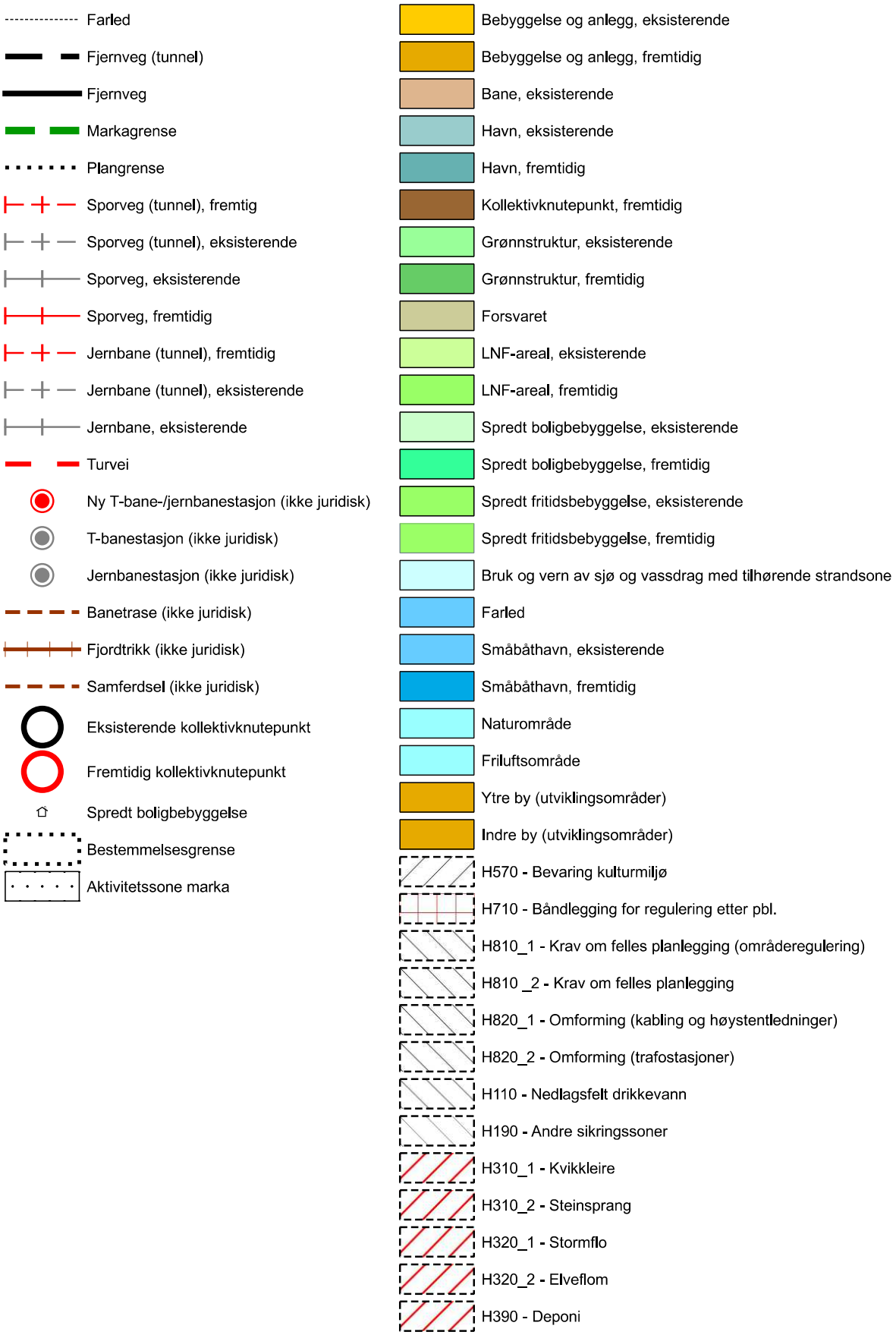
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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-2713

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.180 Gnr.1 , Klemetsrud selvbyggerfeltene.

Vedtaksdato: 05.04.1984
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198402412
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V010690N2, 38584, V071287, V210487, V040489

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 TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 180 BNR 1, KLEMETSRUD - SELVBYGGERFELTENE - OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- felles areal (lek)
- friområde (turvei)
- trafikkområder (kjørevei, gang/sykkelvei, annet veiareal)

§ 3. Byggeområde for boliger
a. Innenfor de angitte boligfelt kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus i inntil 3 etasjer inkl. underetasje. Utnyttelsesgraden skal være U = 0,30 - 0,35 og regnes som brutto gulvareal delt på netto grunnareal i hvert felt.
b. Innenfor hvert enkelt felt skal det innpasses lekeplasser for barn.
c. Innenfor hvert enkelt felt skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig i fellesanlegg som kreves opparbeidet og fordeles slik: 1,1 plass til fast parkering og 0,2 til gjesteparkering. 0,2 plasser avsettes som reserve.
d. Boligfeltene skal ha atkomstvei fra vei nr 4224 og vei nr 4223

§ 4. Fellesareal for lek
Fellesarealet er felles for boligfeltene A, B, C og D. Hvert felt må gis god tilgjengelighet til fellesarealet. Fellesarealet skal opparbeides for lek og opphold samtidig med oppføring av bebyggelsen og skal helst være ferdig før siste innflytting, senest når siste ferdigattest for feltene gis.

§ 5. Felles bestemmelser
a. Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan i mål 1:1000 for hvert felt. I bebyggelsesplanen skal redegjøres for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens sokkelhøyder, tomtedeling og gjerdelinjer mot private veier. Det skal redegjøres for hvorledes verdifull vegetasjon skal bevares. Endelig atkomst i 6 m bredde, hvorav 3 m skal opparbeides, skal fastlegges i forbindelse med bebyggelsesplanen.
b. I forbindelse med innsendelse av bebyggelsesplan for feltene B og D (eller første byggefelt) skal det fremlegges en samlet plan for ballplass og kvartalsplass i fellesarealet mellom feltene B og D.
c. I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det, sammen med søknad om byggetillatelse for hvert enkelt byggelag, innsendes plan i mål 1:500 for ubebygd areal, hvor i tillegg til det som er nevnt i paragraf 5 a, skal redegjøres for tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer, forstøtningsmurer og skjermvegger, samt beplantning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

38584

Saken

gjelder: Gnr. 180 Bnr. 1, Selvbyggerlagene på Klemetsrud Bebyggelsesplanner for feltene A, B, C, D, og E.

For 38584 er all informasjon skrevet på kartet.

38584 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.11.1984

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2713

Saken består av 1 inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 8.4.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.180, bnr.188, Olasrudveien 116.

Journalnr. 85/1323

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
16.3.1988

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Ingrid og Finn Lambech, Olasrudveien 116, 1284 Oslo 12.

Byggemelder
Ola M. Nesvang, Linderudveien 12, 0594 Oslo 5.

Ansvarshavende
Finn Thore Norseth, c/o G. Block Watne AS, Pb 5282 - Majorstua, 0302 Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BEATE AABEL RAMBERG
OLASRUDVEIEN 116
1284 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2023
	202300351 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Carmen Meling	

Adresse:	OLASRUDVEIEN 116	Eiendom:	180/188/0/0
Tiltakshaver:	BEATE AABEL RAMBERG	Søker:	BEATE AABEL RAMBERG
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Olasrudveien 116

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig, mottatt 16.02.2023.

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

Godkjente tegninger

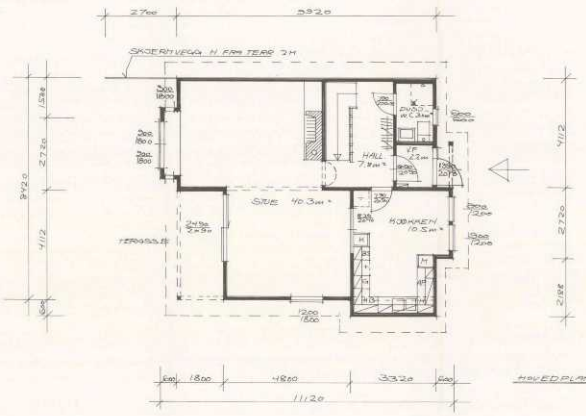
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300351			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade sør			5/3
Fasader			5/4
Plan kjeller	Unummerert	07.01.2023	6/2

Klagefristen er tre uker

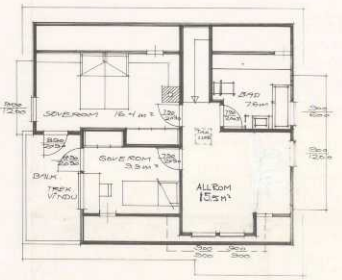
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

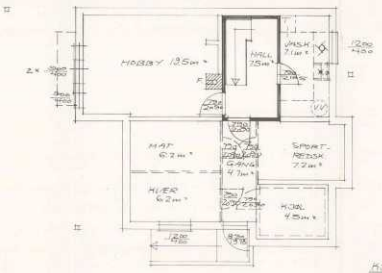
Carmen Meling - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



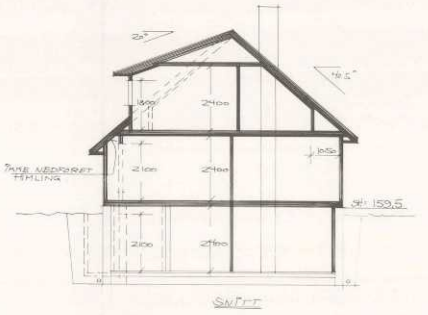
HOVEDPLAN



LOFTPLAN



KJELLERPLAN



SNITT

UTR. AV BRA

HOVEDPLAN	=	73.62
LOFTPLAN	=	70.38
KJELLER	=	69.38
SUM BRA TOTALT	=	213.38 ~ 214

UTR. AV BEREGN. AREAL BA

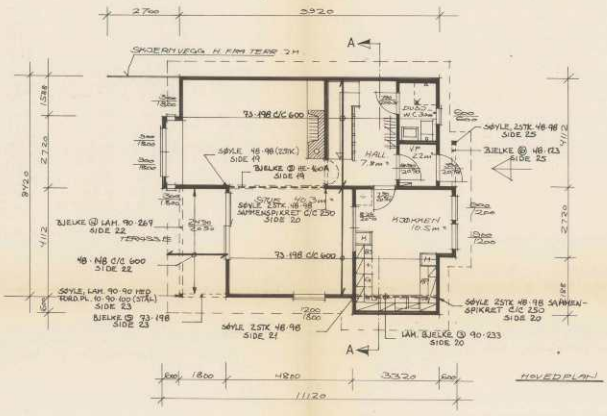
HOVEDPLAN	8.1 x 9.6		=	77.76
– HUKK	1.8 x 4.1		=	7.38
+ UTBYGG	2.6 x 2.4		=	1.44
– —	0.6 x 3.0		=	1.80
SUM			=	73.62
LOFTPLAN	8.1 x 9.6	= 77.76		
– HUKK	1.8 x 4.1	= 7.38		
SUM		= 70.38	x 0.4	= 28.15
KJELLER	7.9 x 9.4	= 74.26		
– HUKK	1.8 x 4.1	= 7.38		
+ UTBYGG	8.6 x 2.2	= 1.32		
– —	0.6 x 4.7	= 1.68		
SUM		= 69.88	x 0.2	= 13.98
SUM BA TOTALT			=	115.75 ~ 116

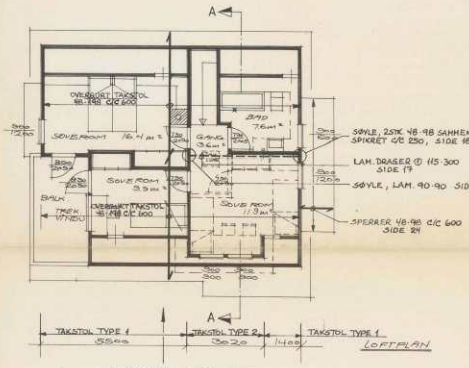
MOTTATT
[illegible] 1987
Oslo Bygningskontroll

3

DIMMER	16.10.85
ENEBOLIG FOR: FINN LAMBECH	
PLANER SNITT	KLEMETSRUD B-5 TOMT 3, OSLO
Block Watne	A-mm E-6134
	1:100
	12.7.85 U.O.S. 7669

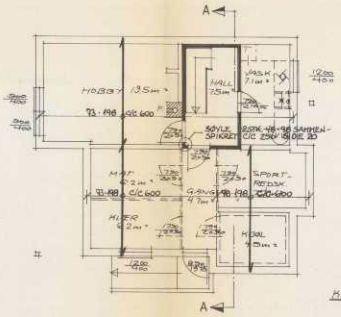
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres uten samtykke



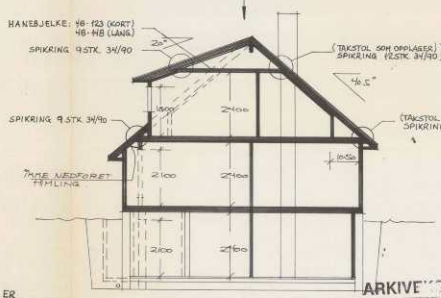


BEREGNING, SIDE 1-18

INNVENDIGE VEGGER REGNES SOM AVSTIVET I PLAN.



FORUTSETNING FOR DIMENSJONERING AV BJELKER ER LIMTE PLATESKJØTER. BJELKER DIM. ETTER NBT A 522.811



KJELLERPLAN

UTR. AV B.R.A.

HOVEDPLAN	=	73.62
LOFTPLAN	=	70.38
KJELLER	=	69.28
SUM BRA TOTALT	=	213.28 ~ 214

UTR. AV BEREGN. AREAL BA.

HOVEDPLAN	9.1 x 8.6		=	77.76
− HUKK	1.8 x 4.1		=	7.38
+ UTBYGG	0.6 x 2.4		=	1.44
" "	0.6 x 3.0		=	1.80
SUM			=	73.62
LOFTPLAN	9.1 x 8.6	= 77.76		
− HUKK	1.8 x 4.1	= 7.38		
SUM		= 70.38 x 0.4	=	28.15
KJELLER	7.9 x 8.4	= 74.26		
− HUKK	1.8 x 4.1	= 7.38		
+ UTBYGG	0.6 x 2.2	= 1.32		
" "	0.6 x 2.9	= 1.68		
SUM		= 69.88 x 0.2	=	13.96
SUM B.A. TOTALT			=	115.75 ~ 116

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKONTROLL
STATISK KONTROLLERT 6 SEPT. 1985
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
BYGGEKONTROLL
MOTTATT
30 JULI 1985

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FOR: FINN LAMBECH

PLANER - SNITT

BYGGEPLASS: ALEMETSRUD B-5 TOMT 9, OSLO

Block Watne
G. Block Watne a/s

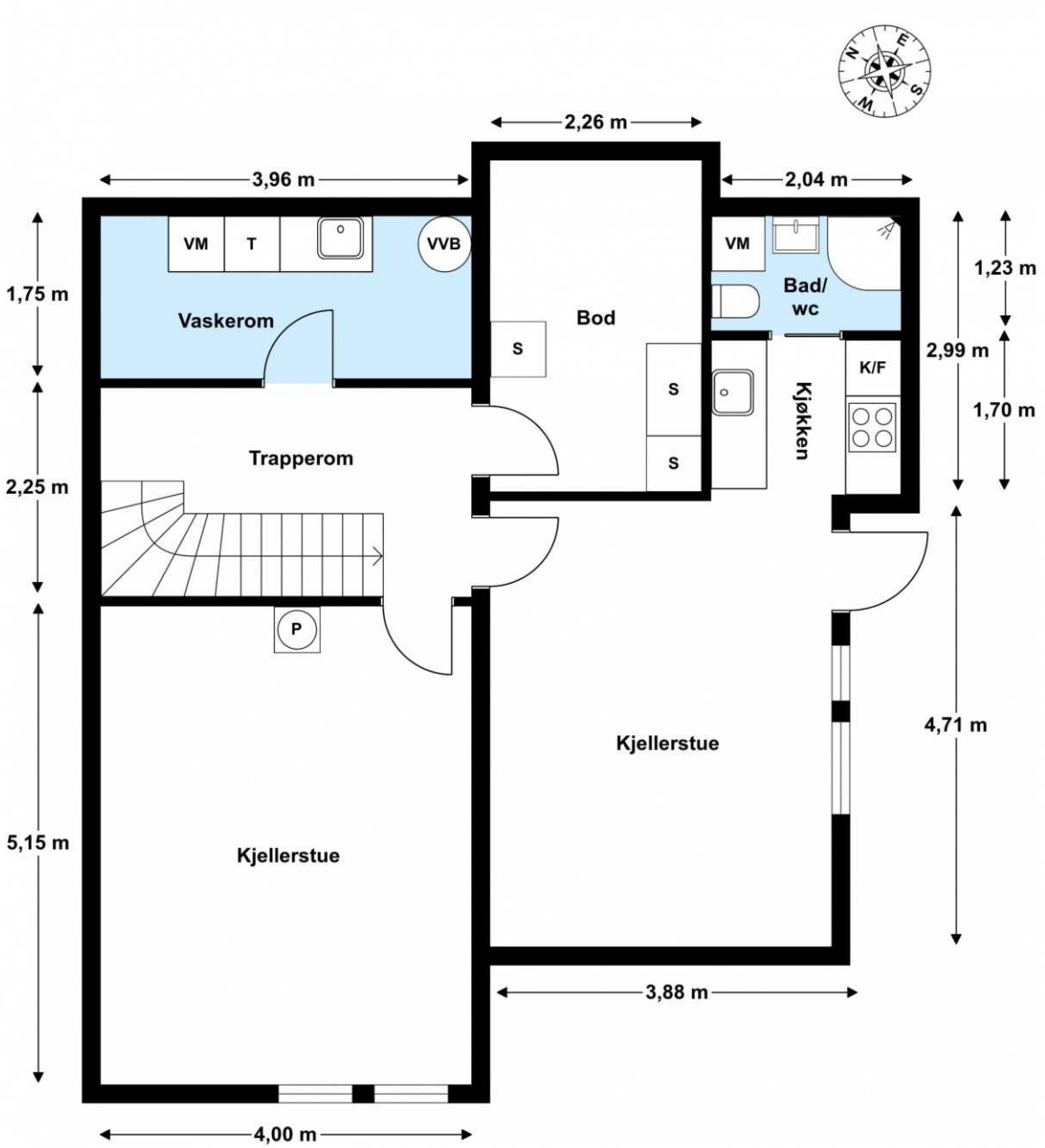
TEGN	Am.	TEGN NR.
GODKJ.		E-6134
MÅL	1:100	PROSJ. NR.
DATO	12.4.85	U.D.S. 7669

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes eller utføreles av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.

A/S GRAFOPRINT

Olasrudveien 116

Kjeller



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Olasrudveien 116
Postnr	1284
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	180
Bnr.	188
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	81013896
Bolignr.	H0101
Merkenr.	d284e522-c6e8-4ca4-88c6-761a19358e80
Dato.	02.01.2023



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.energimerking.no.

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)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olasrudveien 116
Postnr/Sted: 1284 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 02.01.2023 17:44:06
Energimerkenr: d284e522-c6e8-4ca4-88c6-761a19358e80

Gårdsnr: 180
Bruksnr: 188
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 81013896

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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:
Olasrudveien 116, 1284 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 188, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251038

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
