PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

AMMERUDHELLINGA 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest første side

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Arealbekreftelse og oversiktskart

Ferdigattester

Byggetegninger

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ammerudhellinga 19
0959 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1963
BRA: 204 m^2
BRA-i: 183 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	25	6	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Ammerudhellinga 19
0959 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32875

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Manglende snøfangere gis TG-3 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Montering av snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
U. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 22 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.
Oppgitte skjevheter i u. etg. gis TG-2. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Plassbygd trapp med bruksslitasje gis TG-2. Manglende rekkverk/håndløpere gis TG-3.

Eier opplyser at de to nederste trinnene er skiftet i 2015.

Anbefalte tiltak

Montering av håndløper på begge sider i trappeløpet for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: U. etg.: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulv med manglende fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann vil trenge ut til tilstøtende rom.
Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Rehabilitering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Manglende tettesjikt på gulv/sluk gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere ventilasjon.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drensløsning fra 1963 og 1998. Vegger under terreng tilknyttet eldre del er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Valgt løsning tilknyttet tilbygd del er ukjent da dette ligger skjult. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt ved dekke og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner, grunnet kapillærsug fra grunnen. Salt/kalkutslag ble observert/registrert.
Takvann ledes ned til terreng, samt at deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Drenering gis TG-2 grunnet alder. Forhøyede fuktverdier, leding av takvann ned til terreng, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2.

Generelt:
Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Anbefalte tiltak

Drenering er moden for utskifting. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Lede takvann vekk fra bygning.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Begrenset mulighet for kontroll av grunnmur grunnet utvendig overdekning. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Flere riss/sprekker ble observert/registrert i grunnmur. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur gis TG-2 grunnet riss/sprekker.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om riss er under utvikling, må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Vegger mot terreng er ikke påforet. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger mot terreng. For ytterligere beskrivelse/konklusjon se pkt. "Drenering".
Oppgitt avvik gis TG-2. Ventilering er ikke tilfredsstillende. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdører og vinduer med isolerglass er datert 1997/1998. Eldre koblede vinduer og vippeport. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Koblede vinduer og vippeport er modne for utskifting.

Yttervegger

Oppsummering

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Flere riss/sprekker i grunnmur gis TG-2. Manglende bruk av vannbrettbeslag tilknyttet vinduer gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling tilknyttet riss/sprekker.
Montering av vannbrettbeslag.
Fasader med behov for rengjøring og overflatebehandlinger.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Eventuell dampsperre er brutt ved gjennomføring av downlights. Utførte arbeider er mangelfulle med manglende bruk av downlightskasser og det er risiko for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Deler av loft med dårlig og manglende isolering.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen. Skaderdyr ble ikke observert.

Anbefalte tiltak

For å avdekke om det er problemer med ising/kondens grunnet mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon må ytterligere inspeksjon gjøres på vinterstid. Ved avvik må ytterligere tiltak utføres.
Utbedre avvik tilknyttet dårlig/manglende isolering, samt luftlekkasjer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner, nedløp og beslag fra 1998 med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 25 - 35 år.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra 1998 anses å ha sin tiltenkte funksjon. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-2 gis grunnet alder. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og behandling av takflater.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Kjøkken: 1. etg.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med barløsning, finerte fronter, stein/heltre benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp.

Tidligere takst opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 1998. Eier opplyser at ny kjøkkenventilator ble montert i 2024.

Eldre kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Kjøkken: U. etg.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over benk, belysning under overskap, mikro og kjøleskap.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2015.

Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje. TG-1. Benkeplate med svelleskader gis TG-2.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder. Nyere vannrør gis TG-0 og TG-1.

Utførte arbeider i forbindelse med oppussing av baderom i 1998 og 2015. Deler av røropplegg på vaskerom er skiftet i 2025.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2015: nytt sikringsskap i u. etg. Inkl. oppgradering av elektrisk tilknyttet hybel og ny gulvvarme på bad, stue og soverom. 2017: ny kurs til varmtvannsbereder. Nye stikk til dagens arbeidsrom. 2024: nye downlights i gang, bad og kjøkken i 1. etg. Ny belysning under kjøkkenskap. Ny utebelysning. En ny spotlight og dimmer i stue.

Fremlagt dokument opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2017. Feil/mangler har blitt utbedret i ettertid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder fra 1996 gis TG-2 grunnet alder. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Etablere rør fra trykkventil til avløp.

Våtrom: 1. etg.: Bad

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 13 mm er målt. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i hovedsluk i plast. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Hjelpesluk i dusjsone med dårlig kapasitet gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Servant har krakelert i overflate.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Forhøyede fuktverdier ved nedre del av vegger i dusjsone gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: U. etg.: Bad/Vaskerom (hybel)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig smøremembran i plastsluk i dusjsone. Manglende mulighet for kontroll om det er benyttet slukmansjett grunnet overdekning. TG-IU. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Delevegger har feil byggemåte med bruk av dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Våtrom: U. etg.: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på våtrom. Forhøyede fuktverdier ble målt ved dekke og nedre del av grunnmur. Antatt årsak er kapillærsug fra grunnen. TG-2.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Bom bak flere fliser. Gulv er ikke lagt under kjøleskap.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Flere vegger med bruksslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Eier opplyser at flere vegger er malt i 2025 (blant annet panel i stue ved himling 4 meter, 2 soverom oppe. Samt stue, soverom og gang i hybel).

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Flere dørblad "subber" i terskel.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Innerdører fra 2025 gis TG-0.

Anbefalte tiltak

Justering og behandling av innerdører.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken: U. etg.

Oppsummering av avtrekk

Ikke relevant. Det er ikke etablert plass til komfyr.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Eier opplyser om installasjon av komplett radonavsug med utført kjerneboring av Radonmannen 22.05.2025.

Øvrig: Belysning

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Berstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 16.06.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ammerudhellinga 19, 0959 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**93**	Bruksnr:	**263**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur oppført i betong med øvrige yttervegger i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning og pussede flater. Saltak i treverk tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med trekarmer. Malte ytterdører med glass. Vippeport tilknyttet garasje.

Tomtestørrelse: 1018.3 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Garasje integrert i boligen. Lysåpning port ca. bredde: 240 cm/høyde: 175 cm. Takhøyde ca. 200 cm.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998	Tilbygg.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft (mønehøyde ca. 165 cm)	0	0	0	0	0
1. etasje	115	115	0	0	0
U. etasje	89	68	21	0	0
Totalt m²	**204**	**183**	**21**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft (mønehøyde ca. 165 cm)	70	0	70
1. etasje	116	115	1
U. etasje	100	89	11
Totalt m²	**286**	**204**	**82**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	115	0	Entrè, mellomgang, trapperom, 3 soverom, bad, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 235-415 cm)	
U. etasje	89	43	46	Entrè/kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og trapperom. (Takhøyde ca. 203-210 cm).	Vaskerom, bod og garasjerom.
Totalt m²	**204**	**158**	**46**		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drensløsning fra 1963 og 1998.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drensløsning fra 1963 og 1998. Vegger under terreng tilknyttet eldre del er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Valgt løsning tilknyttet tilbygd del er ukjent da dette ligger skjult. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt ved dekke og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner, grunnet kapillærsug fra grunnen. Salt/kalkutslag ble observert/registrert.
Takvann ledes ned til terreng, samt at deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Drenering gis TG-2 grunnet alder. Forhøyede fuktverdier, leding av takvann ned til terreng, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2.

Generelt:
Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering er moden for utskifting. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Lede takvann vekk fra bygning.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Begrenset mulighet for kontroll av grunnmur grunnet utvendig overdekning. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Flere riss/sprekker ble observert/registrert i grunnmur.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer oppført i mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemur gis TG-2 grunnet riss/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om riss er under utvikling, må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Delere av underetasje er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Vegger mot terreng er ikke påforet. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger mot terreng. For ytterligere beskrivelse/konklusjon se pkt. "Drenering".
Oppgitt avvik gis TG-2. Ventilering er ikke tilfredsstillende. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte ytterdører med glass.
Vinduer med trekarmer. Koblede og med isolerglass.
Vippeport.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdører og vinduer med isolerglass er datert 1997/1998.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ytterdører og vinduer med isolerglass er datert 1997/1998. Eldre koblede vinduer og vippeport. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Koblede vinduer og vippeport er modne for utskifting.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Liggende kledning

Fasader med liggende kledning og pussede flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

1. etg.: eier opplyser om etterisolering og montering av ny kledning i forbindelse med tilbygg i 1998. Fasadene ble malt i 2012.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Flere riss/sprekker i grunnmur gis TG-2. Manglende bruk av vannbrettbeslag tilknyttet vinduer gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling tilknyttet riss/sprekker. Montering av vannbrettbeslag.
Fasader med behov for rengjøring og overflatebehandlinger.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Adkomst via nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Eventuell dampsperre er brutt ved gjennomføring av downlights. Utførte arbeider er mangelfulle med manglende bruk av downlightskasser og det er risiko for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Deler av loft med dårlig og manglende isolering.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Måling med fuktindikator påviste ingen unormale verdier på befaringsdagen. Skaderdyr ble ikke observert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke om det er problemer med ising/kondens grunnet mangelfull isolering/lufting av takkonstruksjon må ytterligere inspeksjon gjøres på vinterstid. Ved avvik må ytterligere tiltak utføres. Utbedre avvik tilknyttet dårlig/manglende isolering, samt luftlekkasjer.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyse at nye renner, nedløp og beslag ble montert i 1998.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Renner, nedløp og beslag fra 1998 med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 25 - 35 år.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak i treverk.

Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. For videre omtale/vurdering se pkt. "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Yttertaket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at yttertaket ble tekket om i 1998. Ny luftehatt og isbordbeslag ble montert i 2014.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking fra 1998 anses å ha sin tiltenkte funksjon. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-2 gis grunnet alder. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og behandling av takflater.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Manglende snøfangere gis TG-3 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av snøfangere.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
U. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 22 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 32 mm.
Oppgitte skjevheter i u. etg. gis TG-2. Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Teglsteinpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Eier opplyser at pipeløpet ble rehabilitert med stålrør i 2012. Utført av PEWI og blikkenslager Atle Jakobsen.

Bemerkning: det anbefales å montere utvendig pipetopp.

6.14 Kjøkken: 1. etg.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med barløsning, finerte fronter, stein/heltre benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med keramisk platetopp.

Tidligere takst opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 1998. Eier opplyser at ny kjøkkenventilator ble montert i 2024.

Eldre kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Kjøkken: U. etg.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, fliser over benk, belysning under overskap, mikro og kjøleskap.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2015.

Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje. TG-1. Benkeplate med svelleskader gis TG-2.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk **TG-IU**

Ikke relevant. Det er ikke etablert plass til komfyr.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest tilknyttet opprinnelig del er datert 09.09.1968. Tiltak tilknyttet tilbygg er godkjent og henlagt uten ferdigattest. Godkjent søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er datert 12.06.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig plassbygd tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

Plassbygd trapp med bruksslitasje gis TG-2. Manglende rekkverk/håndløpere gis TG-3.

Eier opplyser at de to nederste trinnene er skiftet i 2015.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av håndløper på begge sider i trappeløpet for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Arbeider utført i forbindelse med oppussing av baderom i 1998 og 2015.
2025: eier opplyser om tett avløp på vaskerom og bad i u. etg. Rensing av avløp og videoinspeksjon av rør til tomtegrense. Utført av rørleggervakta.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Arbeider utført i forbindelse med oppussing av baderom i 1998 og 2015. Deler av røropplegg på vaskerom er skiftet i 2025.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder. Nyere vannrør gis TG-0 og TG-1.

Utførte arbeider i forbindelse med oppussing av baderom i 1998 og 2015. Deler av røropplegg på vaskerom er skiftet i 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2015: nytt sikringsskap i u. etg. Inkl. oppgradering av elektrisk tilknyttet hybel og ny gulvvarme på bad, stue og soverom. 2017: ny kurs til varmtvannsbereder. Nye stikk til dagens arbeidsrom. 2024: nye downlights i gang, bad og kjøkken i 1. etg. Ny belysning under kjøkkenskap. Ny utebelysning. En ny spotlight og dimmer i stue.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2015: nytt sikringsskap i u. etg. Inkl. oppgradering av elektrisk tilknyttet hybel og ny gulvvarme på bad, stue og soverom. 2017: ny kurs til varmtvannsbereder. Nye stikk til dagens arbeidsrom. 2024: nye downlights i gang, bad og kjøkken i 1. etg. Ny belysning under kjøkkenskap. Ny utebelysning. En ny spotlight og dimmer i stue.

Fremlagt dokument opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2017. Feil/mangler har blitt utbedret i ettertid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 1996 gis TG-2 grunnet alder. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Etablere rør fra trykkventil til avløp.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: 1. etg.: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 1998. Brudd i varmekabel er utbedret i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt svertesopp. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 13 mm er målt. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig klemt membranløsning i hovedsluk i plast. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Hjelpesluk i dusjsone med dårlig kapasitet gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med toalett, dusjnisje med dusjdør/vegg i herdet glass, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Servant har krakelert i overflate.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Forhøyede fuktverdier ved nedre del av vegger i dusjsone gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.24 Våtrom: U. etg.: Bad/Vaskerom (hybel)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av polsk faglært i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig smøremembran i plastsluk i dusjsone. Manglende mulighet for kontroll om det er benyttet slukmansjett grunnet overdekning. TG-IU. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Delevegger har feil byggemåte med bruk av dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

6.25 Våtrom: U. etg.: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Betonggulv. Vegger med malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om ny utslagsvask i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulv med manglende fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann vil trenge ut til tilstøtende rom. Oppgitte avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Rehabilitering.

Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Manglende tettesjikt på gulv/sluk gis TG-3.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Utslagskum fra 2025 gis TG-0.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Manglende ventilasjon i rommet gis TG-3.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Etablere ventilasjon.

Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er et krav. Dusj er ikke etablert i rommet.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på våtrom. Forhøyede fuktverdier ble målt ved dekke og nedre del av grunnmur. Antatt årsak er kapillærsug fra grunnen.
TG-2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonavsug.

Oppsummering av øvrig	TG-IU

Eier opplyser om installasjon av komplett radonavsug med utført kjerneboring av Radonmannen 22.05.2025.

6.27 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett, laminat og fliser.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Bruksslitasje i flere rom. Bom bak flere fliser. Gulv er ikke lagt under kjøleskap.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.28 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malt/ubehandlet panel, tapet og malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Flere vegger med bruksslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Eier opplyser at flere vegger er malt i 2025 (blant annet panel i stue ved himling 4 meter, 2 soverom oppe. Samt stue, soverom og gang i hybel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.29 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: panel og malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte og furu fyllingdører. 1 med glass.

Eier opplyser at ny innerdør til vaskerom og hybel er montert i 2025.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Flere dørblad "subber" i terskel.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Innerdører fra 2025 gis TG-0.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering og behandling av innerdører.

6.31 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utekran.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Eier opplyser om ny utekran i 2025.

6.32 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.

Oppsummering av øvrig **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.33 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme i flere rom. Panelovner. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.34 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe med speildører. Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250146

Selger 1 navn
Ragnhild Berstad

Gateadresse
Ammerudhellinga 19

Poststed	Postnr
OSLO	0959

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7112010

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: 125250146

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2025: Bad 1. etg. Reparert brudd i varmekabel i dusj. 2024: Nye downlights bad 1. etg. 2015: Bad u. etg. Nye varmekabler i gulv. Ny elektrisk vifte. Flislegging og membran, samt innsetting av ny dusj og baderomsinnredning. Sistnevnte utført av polsk faglært uten dokumentasjon.

Arbeid utført av: M-Tek AS, Lystelektro, Strømberg Elektro,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2015: Bad u. etg. lagt ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jan. 2025: Tett i avløp på vask på bad i underetg. Rensing av avløp og videoinnspeksjon av rør til tomtegrense. Utført av rørleggervakta.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2025: vaskerom underetg. endring/fornying av røropplegg til vaskemaskin og ny utslagsvask.

Arbeid utført av: Aquarør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2015: fuktmerke på vegg ved trappenedgang underetg. ble pusset og påført fuktsperre. To trappetrinn skiftet ut. Saltutslag i innerste kjellerrom fra tidligere.

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

Beskrivelse: 2012: Rehabilitert skorstein i hele lengden med ny stålpipe 180 mm. Frakoblet og tilknyttet peisovn til ny kanal. Feieluke fjernet og hull murt igjen, da det fremtidig feies fra tak. Utført av PEWI og blikkenslager Atle Jakobsen.

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

Beskrivelse: 2018: Oppdaget en mus i kjeller. Inngang tettet og ikke oppdaget mus siden. 2012: Utskiftning av mønebord etter råte og utført blikkenslagarbeid. Utført av blikkenslager Atle Jakobsen.

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: 2025: Reparert brudd i varmekabel i dusj på bad 1. etg. 2024: Nye LED downlights bad/gang/kjøkken. Ny belysning under kjøkkenskap. Ny ventilator. Ny utebelysning. En ny spotlight og dimmer stue. 2017: Utført arbeid etter el-kontroll. Ny kurs til vatmtvannsbereder og mindre arbeider. Nye stikk til dagens arbeidsrom. 2015: Nytt sikringsskap i u. etg., oppgradering av elektrisk i hybel og nye varmekabler på bad, stue og soverom i hybel.

Arbeid utført av: M-Tek, Lystelektro, Strømberg Elektro.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 125250146

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2017: Kontroll av el-anlegg utført 18.04.2017. Avvik utbedret av Strømberg elektro. Melding om avsluttet tilsynssak mottatt 25.07.2017, rapportnr. 4097063.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2012: Utbedring rundt pipe og utskiftning/utbedring av mønebord. 2012: Maling av boligen utvendig. 2019: Maling av enkelte vinduer utvendig.

Arbeid utført av: Blikkenslager Atle Jakobsen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger ferdigattest datert 12.06.2025 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg etablert gjennomgang mellom egen bolig og hybel, samt montert brannklassifisert dør ihht. krav fra Oslo kommune.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger ferdigattest datert 12.06.2025 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg etablert gjennomgang mellom egen bolig og hybel, samt montert brannklassifisert dør ihht. krav fra Oslo kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen omfattes av Småhusplanen med midlertidig forbud mot tiltak.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført radonmåling vinteren 2025 ved sporfilm i dagens hybel. Installasjon av komplett radonsug med utført kjerneborring av Radonmannen 22.05.2025.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Årsmiddelverdi på 310 Bq/m3 i soverom hybel og 120 Bq/m3 i stue hybel.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250146

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: 125250146

Tilleggskommentar

Kabel-tv uttak i hele boligen er ikke benyttet av eier, slik at det er uvisst om disse er i funksjon i dag. Garasjeporten er eldre og treg å åpne.

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: 125250146

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

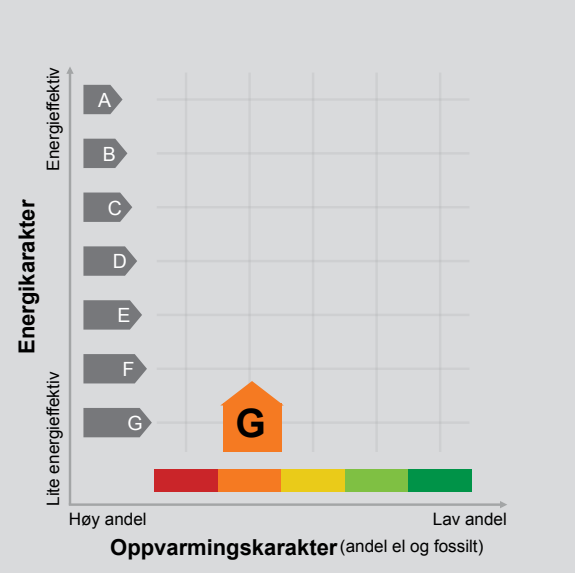
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Berstad	fd9c792b9ac991160cafd5 607e73f2b62dde2da8	17.06.2025 13:09:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250146

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ammerudhellinga 19
Postnummer	0959
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80765746
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136233
Dato	17.06.2025



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

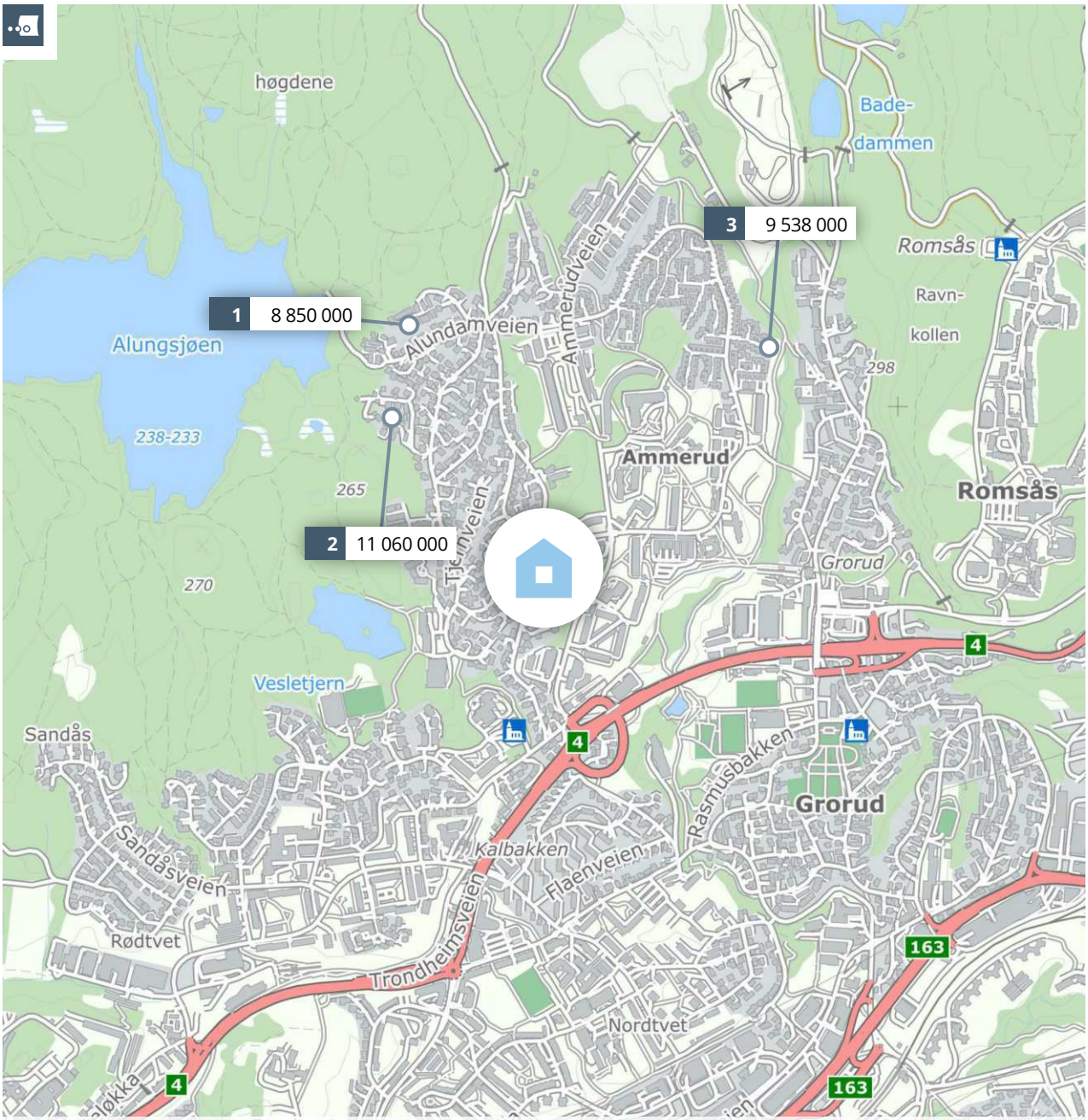
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

AMMERUDHELLINGA 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 18.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ammerudhellinga 19, 0959 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 93 BNR 263 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	47 814
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	183 m²	21 m²	- m²	- m²	- m²	70 m²
Tomt						1 018 m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjerdesmutten 18 175 m² 1977 416 m² 3 sov	01.04.2025	7 850 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**50 571**
2 Alunsjøveien 54 F 205 m² 2021 282 m² 5 sov	06.05.2025	11 500 000	**11 060 000**	0	11 060 000	**53 951**
3 Ammerudgrenda 118 162 m² 1965 18,4 daa 3 sov	27.05.2025	9 400 000	**9 500 000**	38 000	9 538 000	**58 877**

Herlig eiendom med sjarmerende enebolig, godkjent hybel og stor, idyllisk tomt på 1 020 kvm. Her bor du i fredelige omgivelser i etablert villaområde på Ammerud, samtidig som du har nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, skoler, barnehager og vakre turområder i marka.

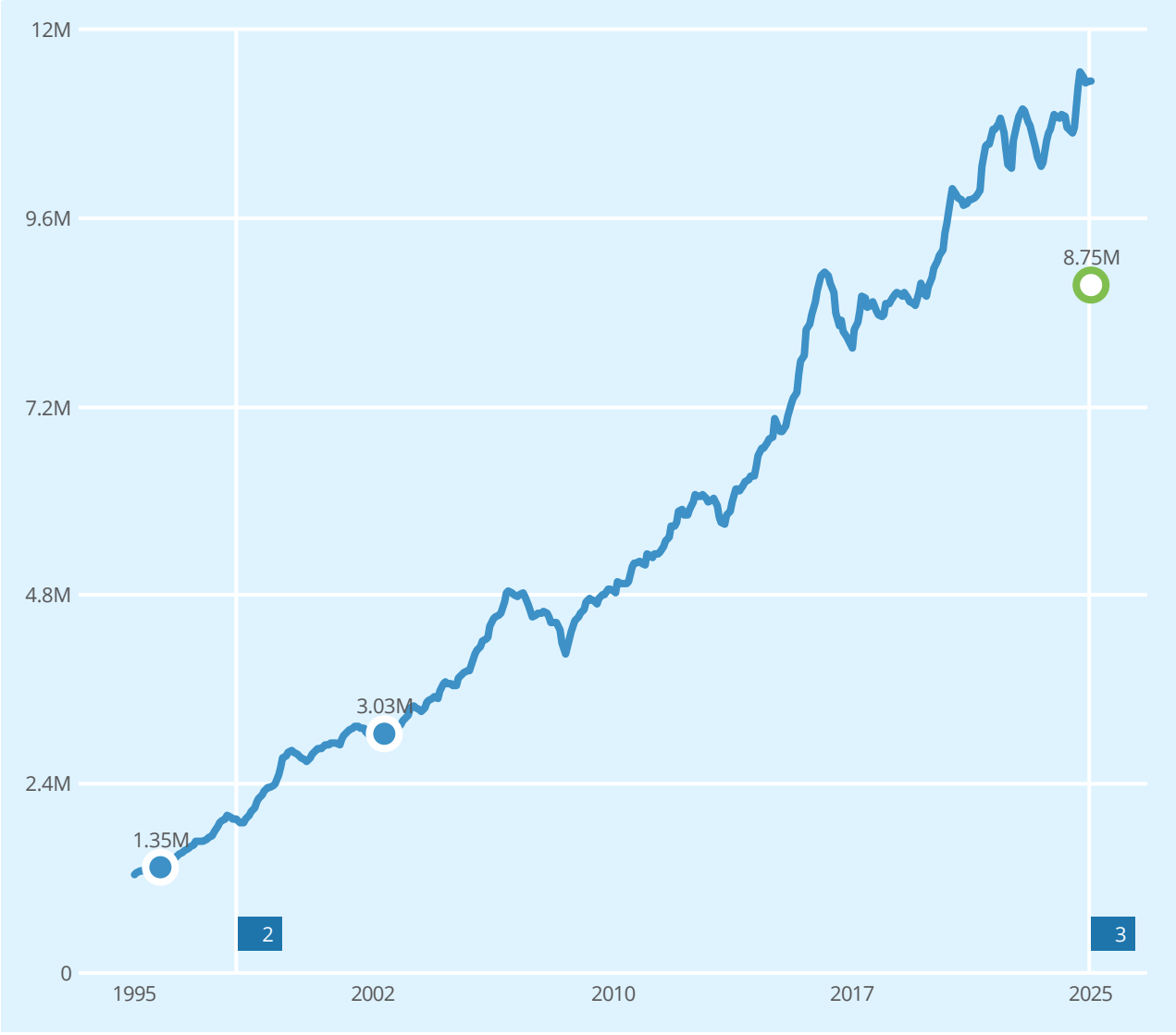
Boligen er oppført over to plan i 1963 og tilbygd i 1998 med imponerende stue med 4 meter takhøyde. I 2025 ble det utført bruksendring av kjelleren, slik at den i dag inneholder godkjent hybel på 35 kvm. Utformingen gjør boligen velegnet for ulike livssituasjoner. Boligen holder en velholdt og ordinær standard, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Tomten er på frodig opparbeidet og solfylt fra morgen til kveld. Enkel, integrert garasje og egen gårdsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2011		22.08.2011	-	1 000 000	-	1 000 000	4
25.03.2003	15.04.2003	03.06.2003	2 950 000	3 030 000	-	3 030 000	
17.04.1996		17.04.1996	-	1 350 000	-	1 350 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning var ikke fritt markedssalg, men i forbindelse med samlivsbrudd i 2011.

Eneboliger til salgs i Grorud bydel nå

9
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i Grorud bydel siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

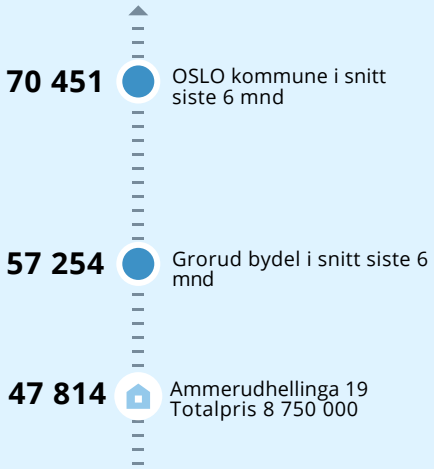


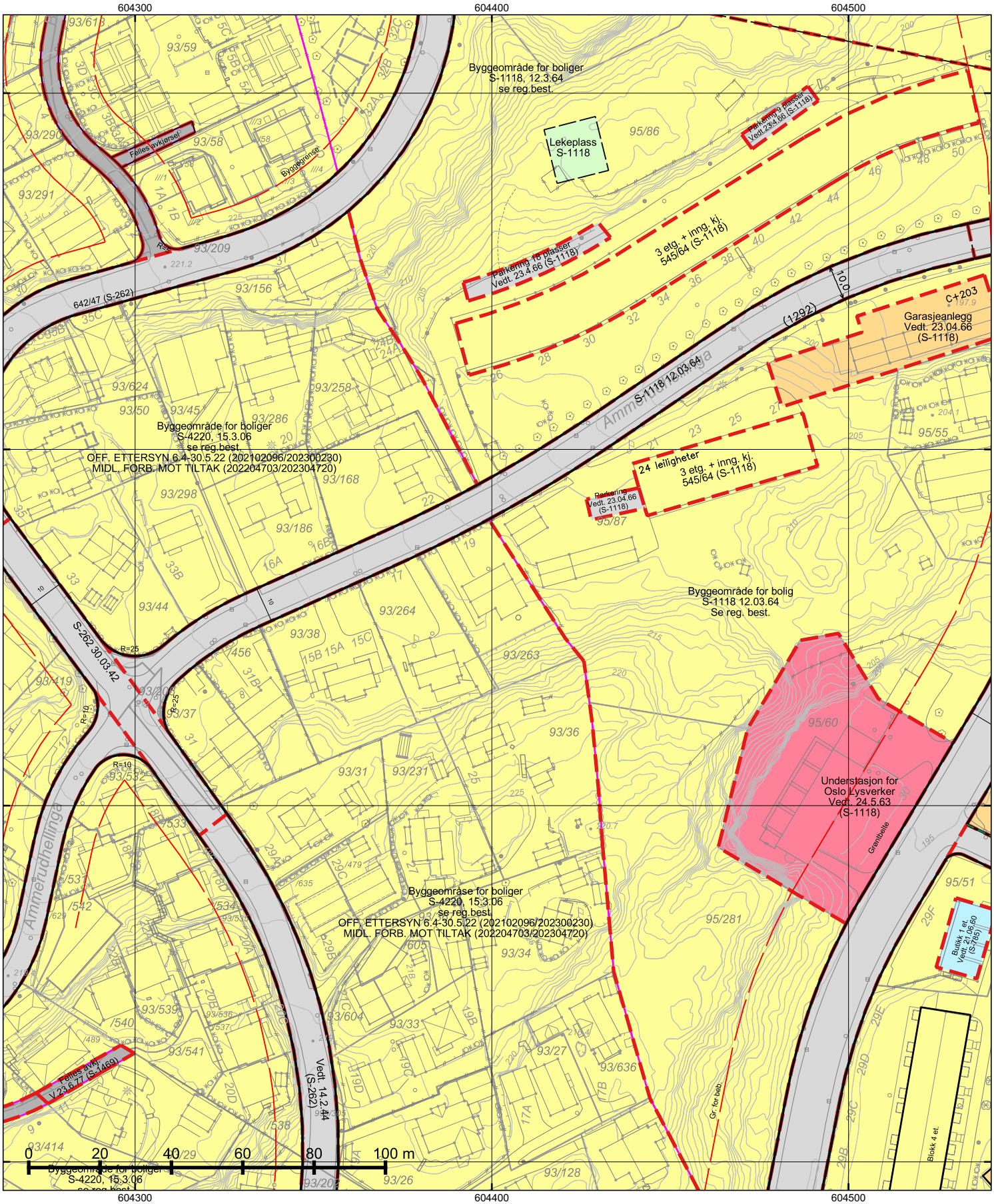
Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

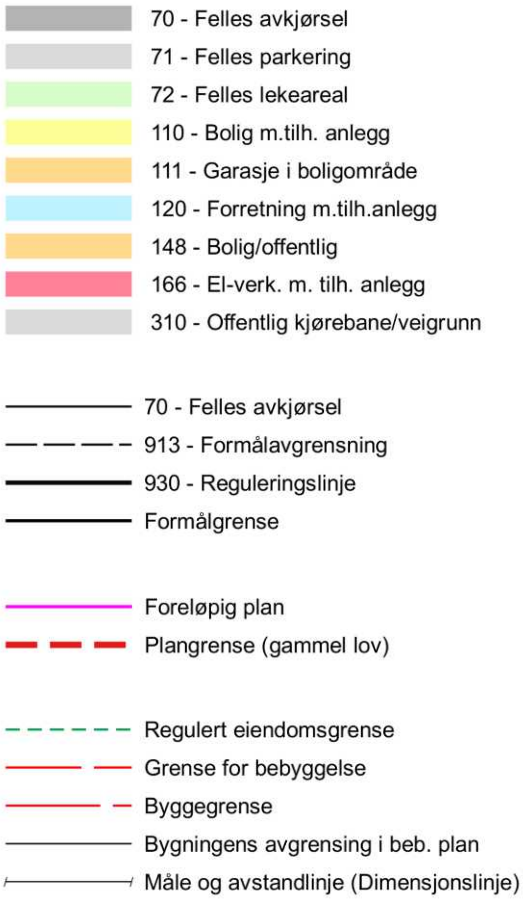
PlottID/Best.nr: 144369/ 86513868
Adresse: AMMERUDHELLINGA 19
Gnr/Bnr: 93/263

Deres ref.: 18625/ GRETHEOR
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)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Grethe Ormstad
AMMERUDHELLINGA 19

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513868
8582018

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.93 BNR. 263

Vi viser til bestilling av 20250610 for AMMERUDHELLINGA 19.

GNR. 93 BNR. 263

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1954.

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

1020 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

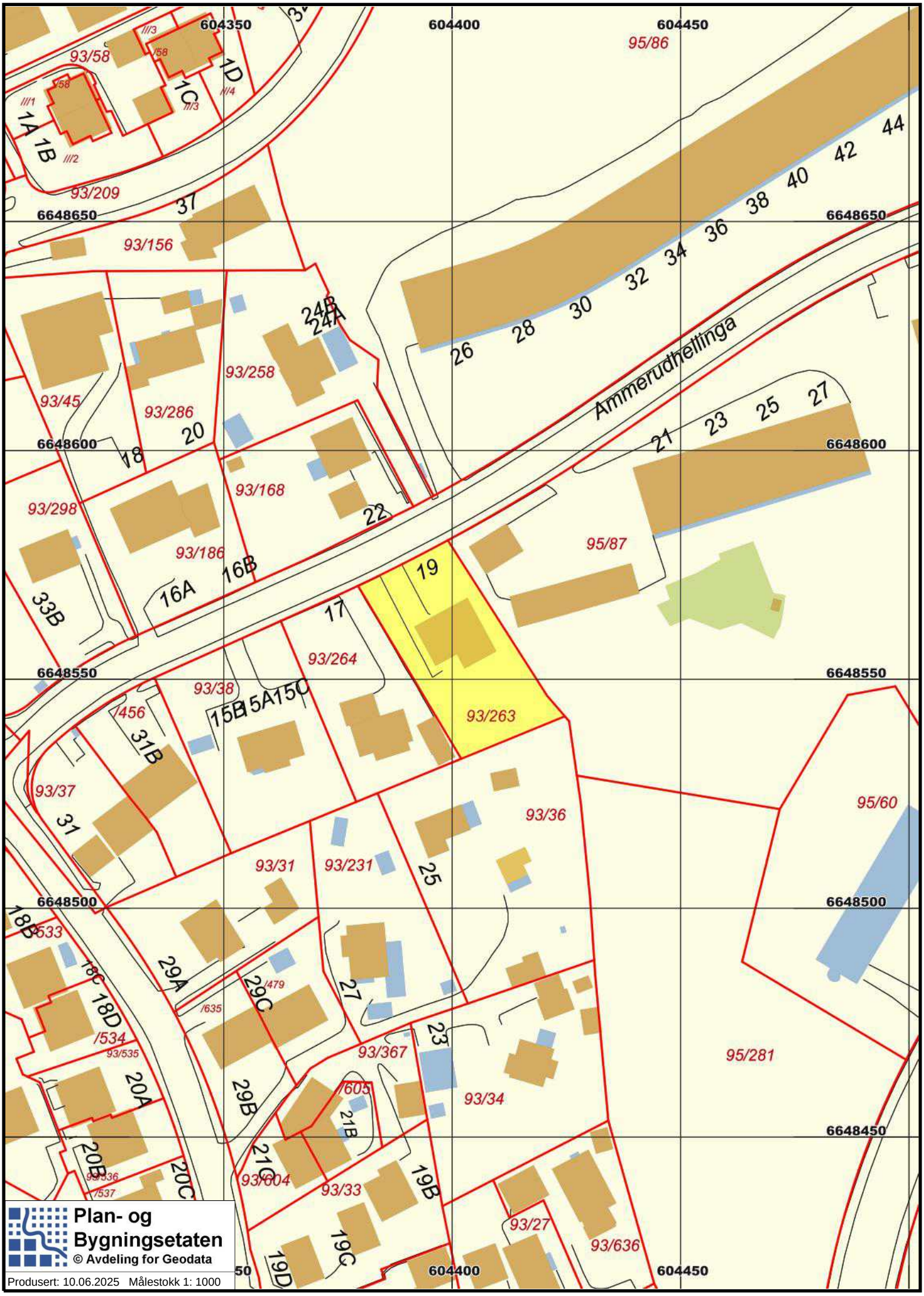
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


604350
604400
604450
6648650
6648600
6648550
6648500
6648450
Ammerudhellinga
93/58
93/209
93/156
93/45
93/286
93/258
93/298
93/168
93/186
93/38
93/264
93/263
93/37
93/31
93/231
93/36
93/367
93/34
93/604
93/33
93/27
93/636
95/86
95/87
95/60
95/281
1A
1B
1C
1D
16A
16B
15A
15B
15C
18B
18C
18D
19B
19C
19D
20A
20B
20C
21B
21C
24A
24B
29A
29B
29C
31B
33B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.06.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/BH.

KOPI

Oslo, den 9-9-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 93, bnr. 263, Ammerudfaret 19.

Journalnr.
61/1559.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23-10-1967.

Bygningens art
Enebolig m/garasje.

Byggherre
Herr Aage Skjeppestad.

Byggemelder
-"- -"-

Ansvarshavende
Tømmermester Lars Melby, Fiolveien 13, Simensbråten.

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.

Kr[illegible]ndersen

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.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. Melding etter §§85,86,84

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [x] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [x] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [x] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [x] Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

© Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Hans Olav Finstad
Ammerudhellinga 19
0959 OSLO

Dato: 21 AUG 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9803553-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arne Rolf Bøe	Arkivkode:

Byggeplass:	AMMERUDHELLINGA 19	Eiendom:	93/263/0/0
Tiltakshaver:	Hans O. Finstad	Adresse:	Ammerudhellinga 19, 0959 OSLO
Melder:	Hans O. Finstad	Adresse:	Ammerudhellinga 19, 0959 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86a.
Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Deres melding/brev med begrunnelse av 13.08.1998 inkl.vedlegg og senere innlevert korrekt meldingsskjema om byggearbeid (utvidelse av stue og av vindfang) på Deres bolig i Ammerudhellinga 19 , kan etter nye vurderinger i dette tilfellet godtas som mindre byggearbeid på boligeiendom i henhold til plan- og bygningslovens § 86a.
Det henvises også til møte og avklaring med byggesaksseksjonens leder 13.08.1998.

Byggearbeidet tillates derfor nå igangsatt.
Gebyrfaktura på kr.1.230.- sendes tiltakshaver i eget brev.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i - og i medhold av - plan- og bygningsloven.
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst, Seksjon Byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arne Rolf Bøe
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

GNR: 93 BNR: 263

ADRESSE: AMMERUDHELLINGA 19 0959 OSLO

ARBEIDETS ART: UTVIDELSE AV STUE OG VINDFANG

BYGGHERRE: HANS OLA FINSTAD + HELGA IRENE FISKVIK

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.
VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 350.000

DATO 24/11 1999

UNDERSKRIFT Hans Ola Finstad

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.06.2025
HARALD ROLF KROKSTRAND	202552934 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	AMMERUDHELLINGA 19	Eiendom:	93/263/0/0
Tiltakshaver:	RAGNHILD BERSTAD	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ammerudhellinga 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller, mottatt 02.06.2025.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552934			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A100	24.04.2025	4/5
Eksisterende og ny plan 1 etasje og snitt			4/6
Eksisterende fasader			4/7
Plan kjeller	A-100	22.04.2025	4/8
Snitt	A-101	22.04.2025	4/9

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.

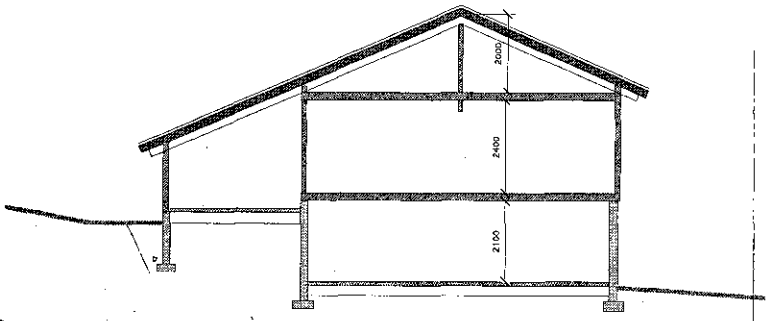
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

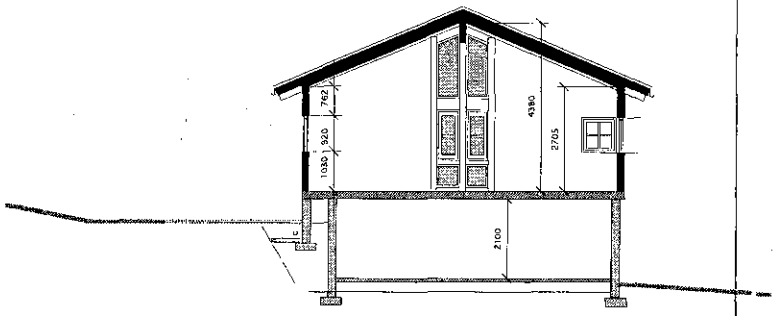
Ewa Frelek - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

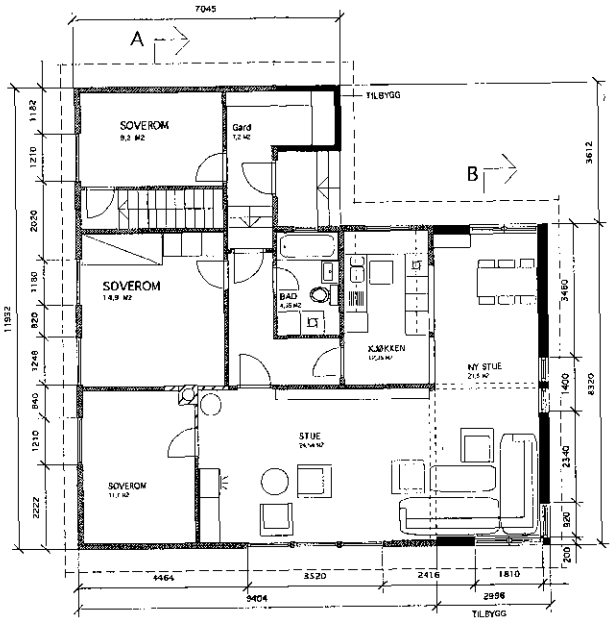
Kopi til:
RAGNHILD BERSTAD, AMMERUDHELLINGA 19, 0959 OSLO



SNITT A-A
eksisterende hus



SNITT B-B
tilbygg



PLAN 1. ETASJE

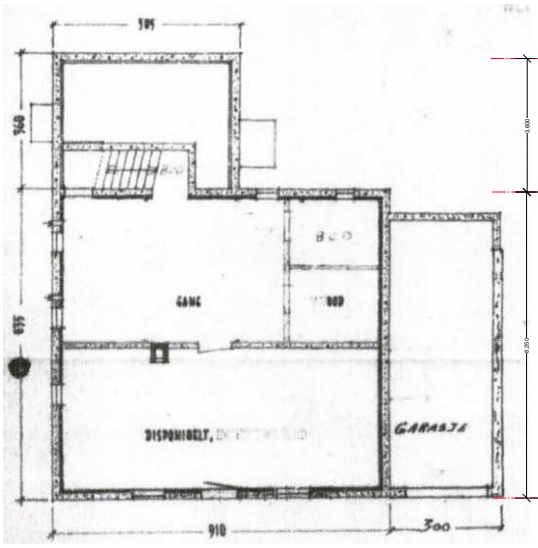
Brutto arealer :
Areal eksisterende 1. etasje: = 97,50 m2
Areal tilbygg: = 27,80 m2
Tilsammen: = 125,30 m2

AMMERUDHELLINGA. 19
OSLO G.NR 93 B.NR 263
BYGGEMELDING AV TILBYGG
FOR FAMILIEN FINSTAD

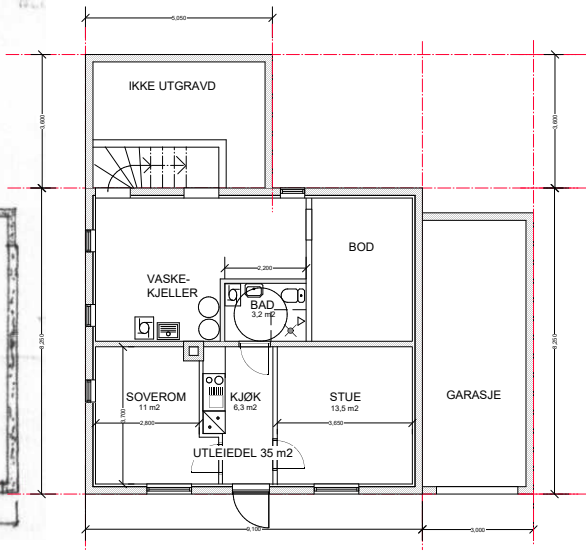
DATO: 12.03.98
MÅL 1: 100

ARK19
Ragnar Sverd Saba
Sivilarkitekt mnal

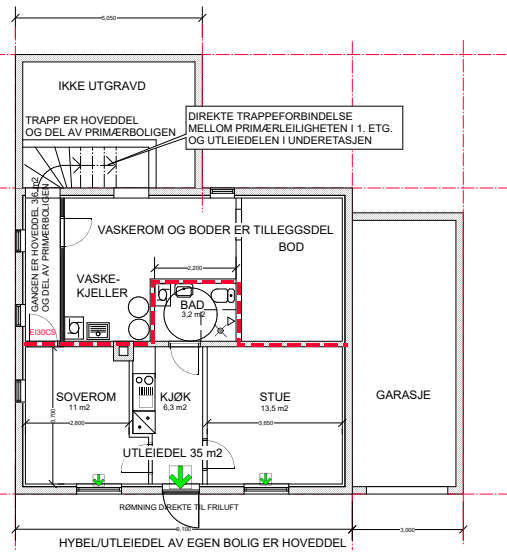
1.01



KJELLER: OPPRINNELIG PLAN



KJELLER: EKSISTERENDE SITUASJON



KJELLER: OMSØKT SITUASJON

TEGNING FOR SØKNAD OM TILTAK
SØKNAD OM TILLATELSE I ETTERTID
MED GJENNOMFØRING AV AVBØTENDE TILTAK
MHT. REGISTRERTE FRAVIK

nr.	dato	korreksjon
A	22.04.25	Korridor

AMMERUDHELLINGA 19

GNR. 93 BNR. 263

PLAN KJELLER

RAGNHILD BERSTAD

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

sign.	kntr.	målestokk	dato
hk	hk	1:100 i A3	12.03.2025

oppdragsnr.	tegn.nr.
2025003	A-100 A

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Grethe E. Ormstad 125250146
Vår referanse: 3773961/26597587
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 73

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9850	105	30.7.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	38	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/9850/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:21

Dagbokført
30 JUL 1954

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst: » Ö.31 » 100
J.-nr. 702

MÅLEBREV

År 1954. den 8. juli ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr: gårdsnr. 93 bruksnr. 38.

Forretningen er rekvirert av Ågot Opseth som er hjemmelsinnehaver til eiendommen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig R. Geffeng.

Kartvitne var O. Løken.

Ved forretningen møtte hjemmelsinnehaveren. Ingen naboer var varslet da hovedbølets grenser er fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble satt ut i marka og målt i samsvar med byplankonterets godkjente plan.

Grensene måler i meter: Mot nord til midt regulert Ammerudføret: 22.22, mot øst til gnr. 95 bnr. 1: 3.30 - 42.90 - 5.99, mot sør til gnr. 93 bnr. 36: 24.50 og mot vest til parsell av gnr. 93 bnr. 38: 50.95.

Arealet utgjør: 1161.9 kvadratmeter som trekkes fra gnr. 93 bnr. 38 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 93 bruksnr. 263.

Forretningen sluttet den 28. juli 1954.

Eugen Lund

R. Goffeng

O. Löken

Chr. Christensen

Det attesteres at kart og tekst
i samsvar med oppmålingsprotokoll.

Distriktsingeniør
Østre distrikt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Grethe E. Ormstad 125250146
Vår referanse: 3773957/26597567
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 71

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8264	105	30.6.1961	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	263	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/8264/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:21

Aage Skjeppestad, Ammerudfaret 15, Grorud.

ERKLÆRING

16/6 61,

1 JULI 1961
8264

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Ammerudfaret 19 gnr. 93 bnr. 263 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~og ueskille~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Ammerudfaret godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 1/7 1961

Aage Skjeppestad

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

....., den 19

Avskriftens riktighet bekreftes

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 9-59. R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Grethe E. Ormstad 125250146
Vår referanse: 3773959/26597577
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 72

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13116	105	18.10.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	263	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/13116/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:21

18 OKT. 1961
13116

ERKLÆRING NR 4.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 19 Ammerudfaret g. nr. 93, b. nr. 263, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. 19 Ammerudfaret, g. nr. 93, b. nr. 263, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannavløp til offentlig overvannkloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Dagfinn Skjeggestad
Eier av gårdsnr. 93, bruksnr. 263

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr._____betalt.

Oslo byskriverembete_____distrikt____/_____1961

_____

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Grethe E. Ormstad 125250146
Vår referanse: 3773958/26597572
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 75

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13115	105	18.10.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	263	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/13115/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:22

18 OKT. 1961
13115

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 19 Ammerudfaret
Gnr 93 Bnr 263 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 18.10.61.

Aage Skjønnestad
Skjøteinnehaver

Aage Skjønnestad
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Oslo byskriverembete _____ distrikt, _____/_____ 19____

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Grethe E. Ormstad 125250146
Vår referanse: 3773960/26597582
Bestilling: C3 2025-06-11 (5) 74

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16000	105	1.10.1969	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	37	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16000/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:21

16000/12

MÅLEBREV

Gnr. bnr.

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst » Ø 77 » 77

J.-nr. 940-63.

År 196 9, den 26. februar ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over

505,0	kvadratmeter	av	gårdsnr.	94	bruksnr. 4
209,3	"(112,2+97,1)	av	"	94	" 24
36,4	"	"	"	94	" 168
372,5	"	"	"	94	" 382
219,9	"	"	"	94	" 223
79,6	"	"	"	94	" 381
68,2	"	"	"	94	" 271
427,0	"	"	"	94	" 179
616,7	"	"	"	94	" 423
234,5	"	"	"	94	" 353
157,0	"(63,8+93,2)	"	"	94	" 180
73,0	"	"	"	94	" 452
67,5	"	"	"	94	" 272.

Arealene skal legges ut som umatr. veigrunn til Bergensveien, Hagelundveien og vei 3352.

Forretningen er rekvirert av Oslo kommune ved ekspropriasjonskontoret. Oslo kommune har ekspropriert arealene.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. T. Granum.

Kartvitne var M. Miller.

Forretningen ble utført som kontorforretning da befaring ble foretatt i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet den 5. juni 1968.

Veigrunnsparsellenes grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 3000. Andvord. 8803/67.

Grensebeskrivelse:

Arealene ble fastlagt i samsvar med byplankontorets plan.

Grensene beskrives i 6 avsnitt.
Grensene måler i meter:

1. 209,3 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 24
505,0 " " " 94 " 4.

Mot nord i en spiss, mot øst til gml. veigrunn Bergensveien: 4,35 - 7,27 - 11,01 - 5,30 - 20,90 - 13,97 - 4,67 - 14,39 - 34,25 - 2,75 - 14,16 - 14,41, mot sør til umatr. veigrunn Trondheimsveien: etter en sirkelbue med radius 300,oo og lengde 5,20, mot vest til gnr. 94 bnr. 4 og 24: etter en sirkelbue med radius 807,50 og lengde 2,83, videre rett: 96,01 - 36,85, videre etter en sirkelbue med radius 142,50 og lengde 11,40.

2. 372,5 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 382
36,4 " " " 94 " 168.

Mot nord til umatr. veigrunn Bergensveien: 7,20 -3,10- mot øst til gnr. 94 bnr. 382, 437, 382 og 168: etter en sirkelbue med radius 157;50 og lengde 22,49-videre rett66,74-33,90-13,14-19,09- videre etter en sirkelbue med radius 792,50 og lengde 0,90, mot sør til umatr. veigrunn Trondheimsveien: 0,87, videre etter en sirkelbue med radius 300,oo og lengde 0,98, mot vest til gml. veigrunn Bergensveien: 11,oo - 9,58 - 63,13 - 20,86 - 16,06 - 10,69 - 11,52 - 13,73.

3. 68,2 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 271
67,5 " " " 94 " 272
73,0 " " " 94 " 452
79,6 " " " 94 " 381
219,9 " " " 94 " 223.

Mot nord til gnr. 94 bnr. 271: 1,96, mot sørøst til gnr. 94 bnr. 271,272,452,381 og 223: 26,18 - 19,85 - 19,77- 20,40 - 52,25, mot sør til umatr. veigrunn: 4,44, mot nordvest til gml. veigrunn: 51,91 - 20,19 - 19,89 - 20,08 - 26,45.

4. 616,7 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 423
427,0 " " " 94 " 179
93,2 " " " 94 " 180.

Mot nordøst til gnr. 94 bnr. 423 og 179: 37,27-12,02, videre etter en sirkelbue med radius 15,00 og lengde 24,22, videre rett 2,20 - 1,65, mot sørøst til gml. veigrunn:27,08- 7,47 - 12,73, mot sørvest til gnr. 94 bnr. 180: etter en sirkelbue med radius 20,00 og lengde 26,75, videre rett: 12,15 - 17,01 - 9,41 - 9,36, mot vest til gnr. 94 bnr. 204: 18,51.

5. 234,5 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 353: mot øst til matrikulert veigrunn Hagelundveien, gnr. 94 bnr. 353: 36,56, mot sør i en spiss, mot sørvest, vest, nordvest og nord til gnr. 94 bnr. 353: etter en sirkelbue med radius 20,00 og

16000/12

7

lengde 17,51, videre etter en sirkelbue med radius 12,oo og lengde 28,85.

6. 63,8 kvadratmeter av gårdsnr. 94 bruksnr. 180: mot nord i en spiss, mot nordøst, øst og sørøst til gnr. 94 bnr. 180: etter en sirkelbue med radius 12,oo og lengde 17,02, videre etter en sirkelbue med radius 22,oo og lengde 11,45, mot sør i en spiss, mot nordvest til matr. veigrunn Hagelundveien, gnr. 94 bnr. 180: 26,29.

Arealene fratrekkes sine respektive matr.nr. og legges ut som umatr. veigrunn til Bergensveien, vei 3352 og Hagelundveien.

Forretningen sluttet den 24. mars 1969.

A. Bleken.

T. Granum,

M. Miller.

Hans Harham.

Avskriften er i overensstemmelse med originalen bekreftes

I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn med fravikelseskjennelse av 30. september 1968 og overskjønn av 19. april 1969 med fravikelseskjennelse av 16. september 1969 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Ammerudhellinga.			
Tnr. 1, gnr. 93, bnr. 37.			
100,0 m2 (gml. veigrunn)	kr.	0,- (2.800,-)	
141,1 " a kr. 28,-	"	3.950,80	
241,1 m2			
Beplantning og forhøyelse av veinivået	"	7.000,-	
	kr.	10.950,80	
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 1/2-69	"	2.509,73	kr. 13.460,53
Tnr. 2, gnr. 93, bnr. 44.			
86,0 m2 (gml. veigrunn)	kr.	0,- (2.408,-)	
45,1 " a kr. 28,-	"	1.262,80	
131,1 m2			
Beplantning og ulempe	"	4.000,-	
	kr.	5.262,80	
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 15/2-69	"	1.217,02	" 6.479,82
Tnr. 2 b, gnr. 93, bnr. 298.			
Ingen grunnavståelse			" 0,-
Tnr. 3, gnr. 93, bnr. 186.			
87,7 m2 (gml. veigrunn)	kr.	0,- (2.455,60)	
Port	"	600,-	
	kr.	600,-	
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 1/2-69	"	137,50	" 737,50

ad 16000/29

			Erstatning:
Tnr. 4, gnr. 93, bnr. 38.			
121,0 m2 (gml. veigrunn)	kr. 0,- (3.388,-)		
89,1 " a kr. 28,-	" 2.494,80		
210,1 m2	kr. 2.494,80		
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 15/2-69	" 576,92	kr.	3.071,72
Tnr. 5, gnr. 93, bnr. 264.			
71,0 m2 (gml. veigrunn)	kr. 0,- (1.988,-)		
54,0 " a kr. 28,-	" 1.512,-		
125,0 m2			
Port	" 600,-		
	kr. 2.112,-		
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 15/2-69	" 488,40	"	2.600,40
Tnr. 6, gnr. 93, bnr. 263.			
88,0 m2 (gml. veigrunn)	kr. 0,- (2.464,-)		
53,8 " a kr. 28,-	" 1.506,40		
141,8 m2			
Port	" 600,-		
	kr. 2.106,40		
+ 5 % renter fra 1/7-64 til 15/2-69	" 487,10	"	2.593,50
Tnr. 7, gnr. 93, bnr. 168.			
126,6 m2 (gml. veigrunn)	kr. 0,- (3.544,80)	"	0,-
Tnr. 8, gnr. 93, bnr. 258.			
12,2 m2 (gml. veigrunn)	kr. 0,- (341,60)	"	0,-

- 3 -

			Erstatning:
Bergensveien med tilstøtende veier:			
Tnr. 9, gnr. 94, bnr. 168.			
36,4 m2 a kr. 65,-			kr. 2.366,-
Tnr. 10, gnr. 94, bnr. 4, 370, 24 og 365.			
Bnr. 4.			
505,0 m2 a 25,-		kr. 12.625,-	
(47 m2 vil bli målt i forbindelse med Trondheimsvn.)			
Bnr. 370. (Sammenføyet med bnr. 24).			
112,2 m2 a 25,-	2.805,-		
Bnr. 24.			
97,1 m2 a 25,-	2.427,50	" 5.232,50	
209,3 m2			
Bnr. 365.			
Ingen grunnavståelse.		" 0,-	" 17.857,50
Tnr. 11 (utgår).			
Tnr. 12, 13 og 14 (ingen grunnavståelse).			
Tnr. 15, gnr. 94, bnr. 223 og 381.			
Bnr. 223.			
219,9 m2 a 28,-	6.157,20		
Bnr. 381.			
79,6 m2 a 28,-	2.228,80	kr. 8.386,-	
Ulempe		" 10.000,-	" 18.386,-
Tnr. 16, gnr. 94, bnr. 272.			
140,5 m2 a 28,-		kr. 3.934,-	
Beplantning		" 400,-	" 4.334,-

			Erstatning:
Tnr. 16 b, gnr. 94, bnr. 452.			
Ingen grunnavståelse.		kr.	0,-
Tnr. 17, gnr. 94, bnr. 271.			
68,2 m2 a kr. 28,-		"	1.909,60
Tnr. 18, gnr. 94, bnr. 179 (Overskjønn).			
413,2 m2 a kr. 28,-	kr. 11.569,60		
13,8 " " " 28,- (innl.-areal)	" 386,40		
427,0 m2			
Ulempe	" 15.000,-	"	26.956,-
Tnr. 18 b, gnr. 94, bnr. 423 (Overskjønn).			
441,3 m2 a kr. 28,-	kr. 12.356,40		
175,4 " " " 28,- (innl.-areal)	" 4.911,20		
616,7 m2			
Tapt utparselleringsmulighet, ulempe m.v.	" 10.000,-	"	27.267,60
Tnr. 19, gnr. 94, bnr. 311.			
Ingen grunnavståelse.		"	0,-
Tnr. 20, gnr. 94, bnr. 180 (Overskjønn).			
157,0 m2 a kr. 45,-	kr. 7.065,-		
Ulempe	" 18.000,-	"	25.065,-
Tnr. 21, gnr. 94, bnr. 353.			
234,5 m2 a kr. 25,-	kr. 5.862,50		
Flytting av gjerde og sandkasser	" 1.000,-	"	6.862,50
Tnr. 22 (utgår).			

Erstatning:

Tnr. 23, gnr. 93, bnr. 85.
Utstår.

Tnr. 24, gnr. 93, bnr. 100.
Utstår.

Tnr. 25, gnr. 93, bnr. 106.
Utstår.

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig utbetaling.

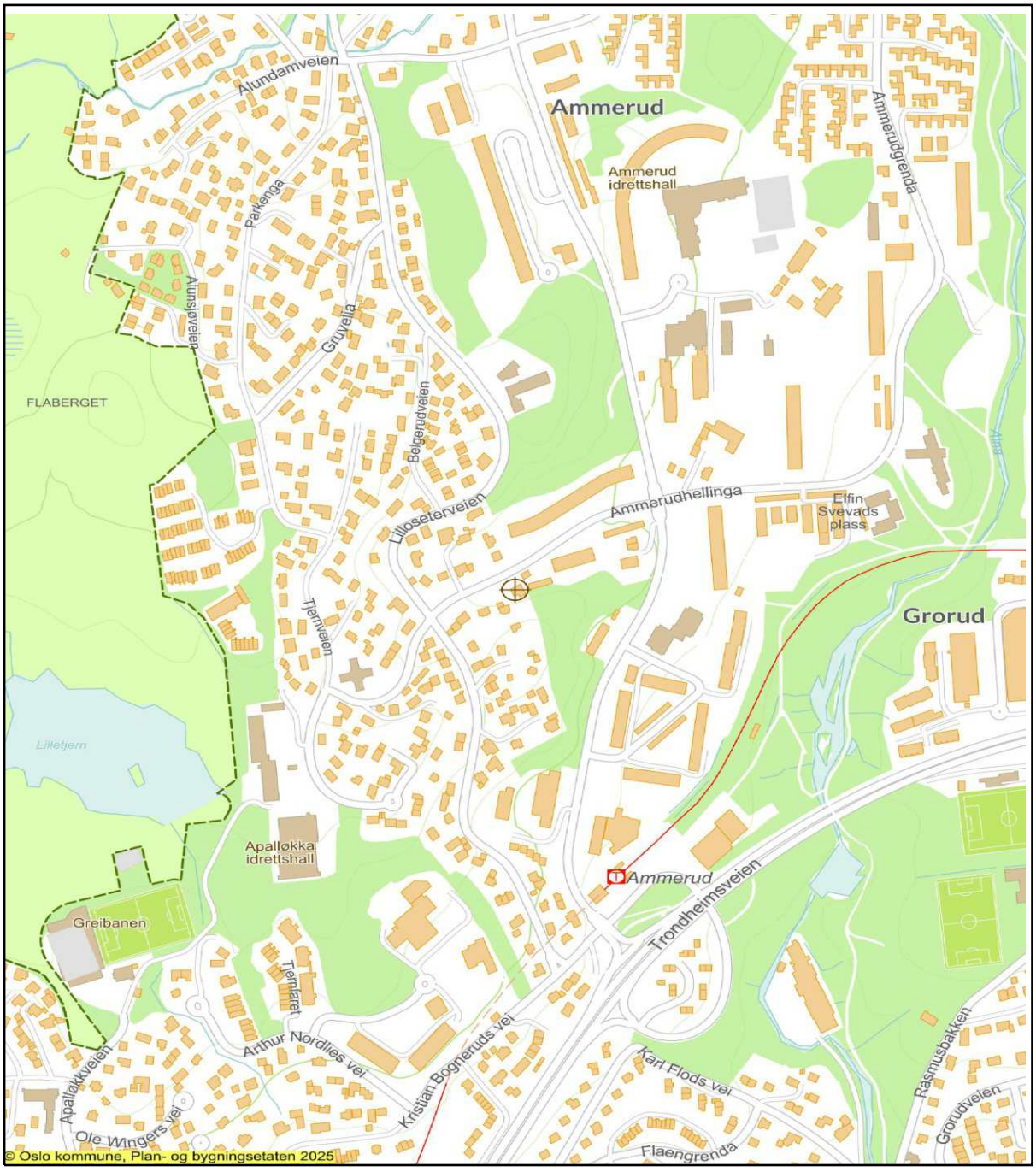
Oslo, den 23. september 1969.
Ekspropriasjonskontoret

Knud Try

Arne Erik Lie **B. Aarstrand**

Oversiktskart

Adr.:	Ammerudhellinga 19	**Bydel :**	GRORUD
Gnr bnr :	93 / 263	**Skolekrets (2020/2021):**	Ammerud



Dato: 10.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Ammerudhellinga 19

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudhellinga Linje 62	3 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Tjernveien barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 99 barn	7 min 0.5 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ammerud	7 min
Rema 1000 Ammerud	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	12 min
Apotek 1 Grorud	12 min
Grorud Vinmonopol	12 min

SPORT

Apalløkka idrettshall	6 min
Ammerud skole	7 min
Grorud Sportssenter	10 min
Fresh Fitness Kalbakken	17 min

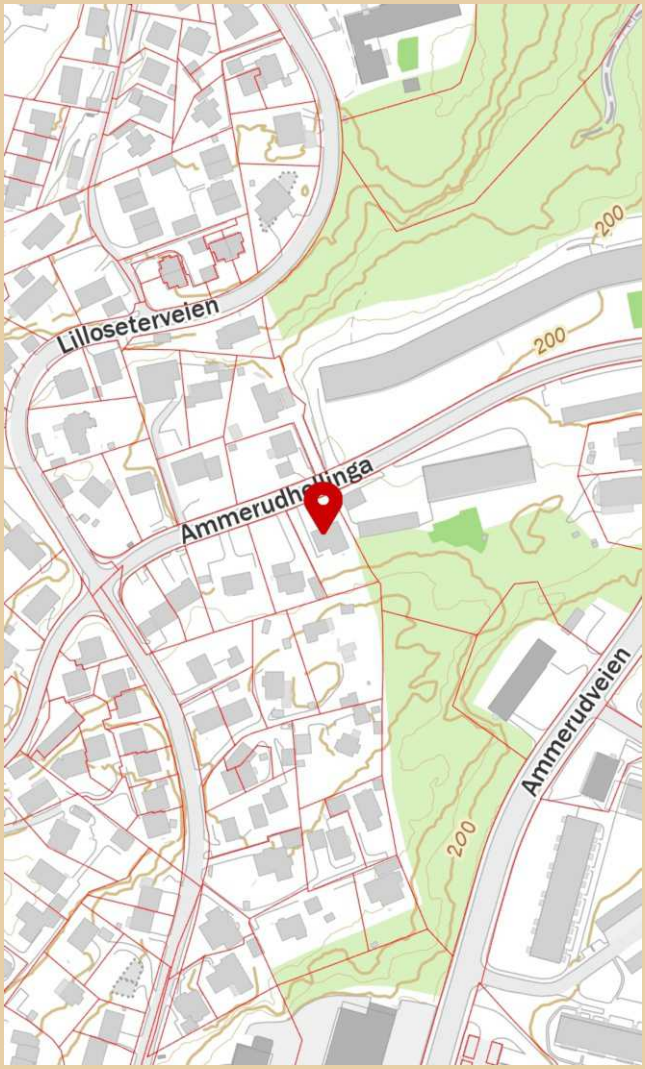
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ammerudhellinga 19, 0959 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 263, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250146

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@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.
