PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SVENSENGA 67

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SVENSENGA 67, 0882 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 490 0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	07/08/2025
Utskriftsdato:	24/08/2025
Oppdragsnummer:	98014
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk (kortvegger), med pusset og malte overflater, og felter kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/folie

Parkering i felles garasjerekke, el bil lader er montert. Opplysning er gitt av eier.

Standard

Boligen er med normal standard.

Oppgraderinger

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

2025:

– Utvendig persienne vindu på kjøkken

2022:

– Nytt klosett i bad underetasje.

2021:
– Nye panelovner og termostater.

2017:
– Drenert gavlvegg.
– Innstallert strømmåler.

2016:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Varmekabler i kjøkken.
– Fliser i kjøkken.
– Screens i 2.etasje soverom.
– Skiferbelagt trapp og området i tilknytning til inngangspartiet.
– Innvendig plisse-gardin i vinduer i langvegg.

2013:
– Nye vinduer.
– Satt inn to nye vinduer i stue og trapperom.

2011:
– Oppussing av bad i 2.etasje.
– Varmekabler i kjellerstue.
– Rør i rør i hele huset, med unntak av i underetasje.
– Kjøkkeninnredning i underetasje.
– Varmekabler i gang/entre/wc.
– Støttemur.
– Ny parkett i 2.etasje.
– Nye skyvedørsgarderober.
– Nytt glassrekkverk i tilknytning til trapp.
– Fjernet parafintank.
– Byttet peis.
– Malt alt av vegg og himlingsoverflater.
– Ny parkett i 1.etasje.
– Nye overflater i WC, samt nytt klosset, servant og nytt rør opplegg.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1973 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Ventilasjon (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Spesielle observasjoner
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 310 000 – 520 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Odd Børge Lekva
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiere: Odd Børge Lekva og Hege Rydland ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 490
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Hege Rydland og Odd Børge Lekva
Adresse:	Svensenga 67, 0882 OSLO
Sameiets navn:	Felleseiet Svensenga 7-67

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/08/2025		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	14/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	14/08/2025		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1973

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	70	58	12
1. etasje	71	71	0
2. etasje	71	71	0
Sum bolig:	212	200	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, To ganger, Stue/kjøkken, Alkove	To boder
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue	
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	70	0	0	0
1. etasje	71	0	0	11
2. etasje	71	0	0	11
Sum bolig:	212	0	0	22
Sum BRA:	212			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, To ganger, Stue/kjøkken, Alkove, To boder		
1. etasje	Wc, Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger er uthentet. Avvikk fra godkjente plantegninger: - Bod fremstår idag som vaskerom. - Det er oppført en alkove i peisstue. - På godlkjente plantegninger er det wc og bad i 2.etasje, dette er nå omgjort til ett bad. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist, med unntak av drenering av gavl vegg. Det foreligger ferdigattest for innsettelse av vinduer, samt oppussing av bad.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse: Gavlvegg er drenert på nytt for ca 8 år siden ifølge eier, det er kun en vegg som er drenert på nytt, øvrige vegger har drenering antageligvis fra byggeår.
Det er synlig utvendig fuktsikring på en vegg av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: Drenering på fremside av boligen er av eldre dato, I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren.

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Tilnærmet flate masser rundt boligen, skrående terreng på gavelvegg.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Gavelvegger i betong, for øvrig bindingsverk.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malt grunnmur, samt gavelvegger i betongkonstruksjonen.
Yttervegger er kledd med liggende og stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Panel bærer preg av slitasje, samt at det er observert sprekkdannelser på panelet.

Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid, og i sammenheng med nevnte forhold blitt tildelt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulttak i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er innvendige kledde himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

I sammenheng med begrenset vurdering og alder på taktekking er det satt TG2 grunnet risiko. Det anbefales ytterligere undersøkelser. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp/shingel.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2005.
Yttertak med shingel over inngangspartiet, av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membra.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall ført gjennom boligen, og til drensrør.
Pipe over yttertak har fotbeslag. Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje:
- Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2013.
- Profilert entré dør.

2. etasje:
- Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Underetasje:
- Profilert ytterdør i trevirke

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje:
- Profilert dør til alkove.

1. etasje:
- Skyvedører mellom kjøkken og stue.
- Glassdør mellom entré og stue.
- Glatt dør til bad.

2. etasje:
- Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte dører i trevirke i kjeller for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.11 m². Fliser på dekke, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca.11 m². Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er funnet bom under fliser på veranda i 1.etasje. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og en bod.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet og det er påvist noe indikasjoner på fukt i betonggulv, forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde. TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av enkelte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Stue/kjøkken, alkove, samt bod og lagrings rom under trappen. For øvrig har rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren på disse veggene. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i følgende rom: bod, rom under trapp, stue/kjøkken og alkove. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt fra 21-24% i veggens bunnsvill i bod og rom under trapp, ved øvrige fuktmålinger ble det ikke funnet høye indikasjoner på fukt. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser for øvrig om at han har åpnet veggen i rom under trapp, uten å finne skader, før han har lukket igjen veggen, dette er gjort etter endt befaring. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:	Det er observert rørisolasjon på ledningsnett i vaskerom som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vanninntak i kobber. Ledningsnett til kjøkken, vaskerom og bad i underetasje er kobber av eldre dato. Sluk i støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert i på ledningsnett i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Det er et sluk i entré, deler av entré er i følge tidligere salgsoppgaver vært et vaskerom, derav sluket. Sluket fungerer som overløp for fordelerskap. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg mellom entré og WC i 1.etasje, og i vegg mellom gang og bad i 2.etasje. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad, og til sluk i entré. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2004, montert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Underetasje:
- Luftespalte i vinduer.
- Ventilator med avtrekk i kjøkken.
- Mekanisk avtrekk i bad.
- Friskluftsventil i vaskerom, stue/kjøkken og en bod.
- Overstrømningventil mellom to boder.

1.etasje:
- Lufting via balkongdør.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
- Oppdriftsventilasjon i WC
- Luftespalte under dør til WC.

2.etasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer, mangler i to soverom.
- Mekanisk avtrekk i bad.
- Luftespalte under bad.

Tilstandsvurdering:

Det er friskluftsventil fra vaskerom, og manglende lufespalte under dør.
Det er oppdriftsventilasjon i WC.
Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Det er to soverom uten spalteventiler i vinduer, som tilsier at ventilasjons må skje via åpning/lukking av vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan føre til noe redusert luftsirkulasjon.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er to separate sikringstavler i boligen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater og overspenningsvern montert i stue/kjøkken i underetasje.
- Sikringstavle med Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang

Samsvarserklæring signert og datert 20.10.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- El installasjon leilighet og hybel, ikke kjøkken, kjeller og sikringsskap.
Arbeidet er utført av Robust Elektro AS.

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

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, da det er deler av det elektriske anlegget som er av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er ikke kjent om tidligere eiere har utført arbeid på det elektriske anlegget.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Stue/kjøkken i underetasje, samt i våtrom.
Tilstandsvurdering:	Varmekabler i bad er vurdert under punkt "generelle opplysninger bad" Øvrige varmekabler er av nyere dato, og er vurdert til TG 1. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue og kjøkken i 1.etasje. - Gang og ett soverom i 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca.20 mm i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter, og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre med rekkverk i trevirke, med glassrekkverk i 2.etasje, samt glassvegg i 1.etasje.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Det er registrert noe knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2011 i underetasje.

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

Det er observert enkelte merker/hakk i innredning, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate, inkl vasker er utført i helstøpt kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, samt integrert kjøleskuff i innredningen. Tilhørende kjøkkenøy. Komfyrvakt og vannstopper er montert. Kompressor til kjøleskuff fra 2024.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2016.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
- Innvendige gulv i 1.etasje er belagt med parkett, betongoverflater er vurdert i punkt «gulv på grunn»

1. etasje:
- Parkett i stue, for øvrig flislagte overflater.

2. etasje:
- Innvendige overflater i 2.etasje er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert enkelte hakk/merker i parkettoverflater, samt observert at enkelte bord har sklidd fra hverandre i skøtene. Det er også registrert noe knirk stedvis i boligen.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

Underetasje:
- Skyvedørsgarderober i stue/kjøkken.
- Garderobeskap for oppbevaring i boder.
- Plassbygget garderobeskap ved bad.

1. etasje:
- Innebygget skyvedørsgarderober i entré.

2. etasje:
- Innebygget skyvedørsgarderober i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:

Bad fra byggeår.

Fliser på betong, sluk i støpejern.
Malte overflater på vegger.
Pusset og malte overflater i himling.
Baderomsinnredning bestående av ett benkeskap med glatte fronter, samt et veggskap med speil og belysning over servant.
Servant, dusj på gulv og gulvstående klosett.
Mekanisk avtrekk, og luftespalte under dør til bad.
Varmekabler.

Tilstandsvurdering:

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er fra byggeår, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er ikke synlig membran enten i sluk eller ved dørterskel. Sluk bærer preg av alder/slitasje og rustdannelser.
Det er observert noe svertesopp, samt det er mye sprekker i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.

Det er utført fuktmåling med pigger i trevirke i nedre del av veggoverflater, og det er registrert fuktmålinger til 35%

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Eventuelt tettesjikt har oversteget forventet levetid.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-500 000,-

Våtrom - Vaskerom

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

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre dato. Opprinnelig byggesøkt som bod Det bør påregnes kostnader til oppussing
Tilstandsvurdering:	Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Eventuelle tettesjikt har overgått forventet levetid.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er kun fall fra vegg tilstøtende bod mot sluk, ikke fra kortvegg til sluk. Risiko for vannansamlinger ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskin etc. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd, samt nevnt forhold. Det er utført målinger med fuktindikator på gulv overflater og veggoverflater i rommet, og det er ikke funnet høye indikasjoner på fukt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder på belegg som er brukt som opprett på vegg. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

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

TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, samt speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2011.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under flere flis i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vanntett sjikt har ikke oppnådd halvparten av forventet levetid, og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt har ikke oppnådd halvparten av forventet levetid, og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av to benkeskap med glatte fronter. veggskap med glatte fronter samt et innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og to servanter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne
Tilstandsvurdering:	Det er ikke inspeksjonsmulighet under badekaret. Dette bør etableres. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250353

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Rydland	Odd Børge Lekva

Gateadresse
Svensenga 67

Poststed	Postnr
OSLO	0882

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0153011

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: 7250353

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet i 2 etg ble totaltrenovert i 2011 til gjeldende standard. Bad i kjellerhybel er fra byggeår, toalett byttet i 2022.
Arbeid utført av	Nordre Aker Rør + Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet i 2 etg ble totalrenovert i 2011

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedlagt ferdigattest

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har flushet utløp fra vaskerom i kjeller i juli 2025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerhuset flushet avløpet i 2025
Arbeid utført av	Rørleggerhuset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var utfordringer knyttet til fukt i kjellerhybel, vi har drenert ytterveggen knyttet til kjellerhybel og satt inn en ekstra lufteventil samt elektrisk vifte på badet. Etter dette har det ikke vært utfordringer med fukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sertifisert firma fjernet eksisterende oljetank i kjeller, Dette ble utført i 2011, husker ikke navn på firma
Arbeid utført av	Husker ikke navn på firma

Filer

14712 Samsvarserklæring.pdf | 14712 Sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Sluttrapport.pdf | 14712 Skjult varme.pdf | 14712 Sluttkontroll.pdf | 14712 Samsvarserklæring.pdf | Ferdigattest vinduer.pdf | Ferdigattest.pdf | fdv.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250353

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladepunkt på parkeringsplass som disponeres i sameiget. Arbeidet ble bestilt av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie del av egen bolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er bygget med utleiedel, og det er etablert adkomst mellom enhetene. Det er også eget sikringsskap for leilighet, mens enhetene deler varmtvannsbereder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: If Boligsjekk

Filer

Boligsjekkrapport.pdf

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250353

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Ferdigattest vinduer.pdf

Document reference: 7250353

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250353

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Rydland	faeaebb3a2617b670dcfb850392f2154cb4b7fce	06.08.2025 20:29:23 UTC	Signer authenticated by One time code

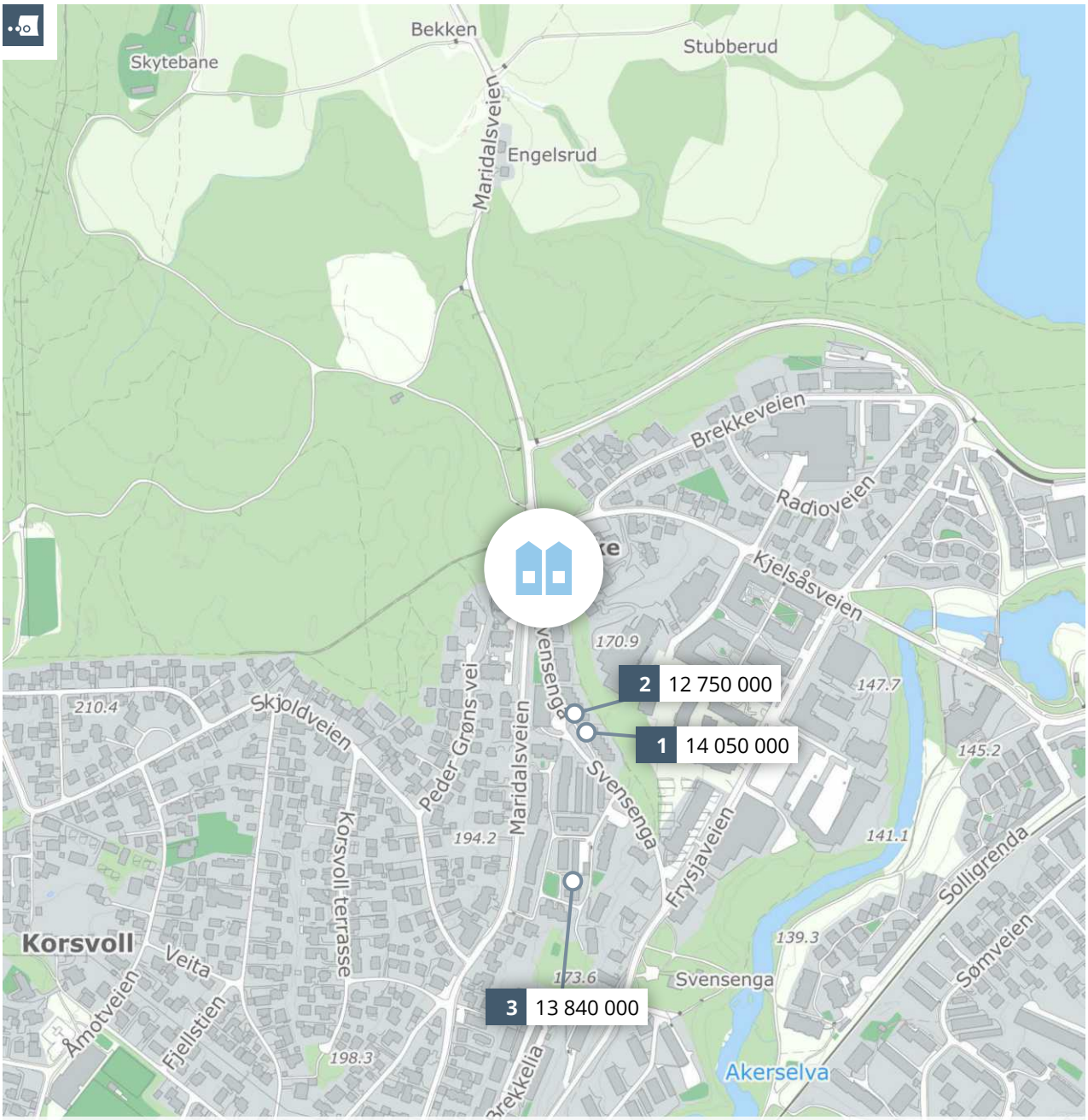
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Lekva	3e8cfe22e8c48fb8a00bca0012deabed09fc747d	07.08.2025 07:01:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250353

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SVENSENGA 67

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svensenga 67, 0882 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 59 BNR 490 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BREKKE

Verdivurdert til

13 750 000

-	13 750 000	64 858
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					191 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	833
Formue	19 630
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svensenga 17 211 m² 1974 252 m² 5 sov	20.06.2025	12 900 000	**14 050 000**	0	14 050 000	**66 588**
2 Svensenga 21 209 m² 1974 175 m² 4 sov	19.03.2025	11 500 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**61 005**
3 Svensenga 64 118 m² 1983 258 m² 4 sov	11.02.2025	13 250 000	**13 800 000**	40 000	13 840 000	**117 288**

Dette innbydende enderekkehuset ligger i enden av husrekken i et av Korsvolls mest attraktive og familievennlige boligområder. Her får du en sjelden kombinasjon av rolig beliggenhet, umiddelbar tilgang til flotte fri- og grøntområder, samt kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.

Boligen går over tre etasjer og har en god og luftig planløsning med store generøse rom.Inneholder med inng. i 1.etg: entre med garderoberom, kjøkken med spiseplass og stor stue/ spisestue med utg. 11 kvm balkong. 2 etg. har 4 gode soverom hvorav et benyttes som tv-stue og ett har utg. balkong, gang og stort bad med badekar og dusj. I underetasjen er det 3 boder, vaskerom og hybeldel med bad, stor stue med kjøkken og alkove.

Her bor du innen kort og trygg gangavstand til Korsvoll barneskole, flere barnehager og fine turmuligheter i nærområdet.

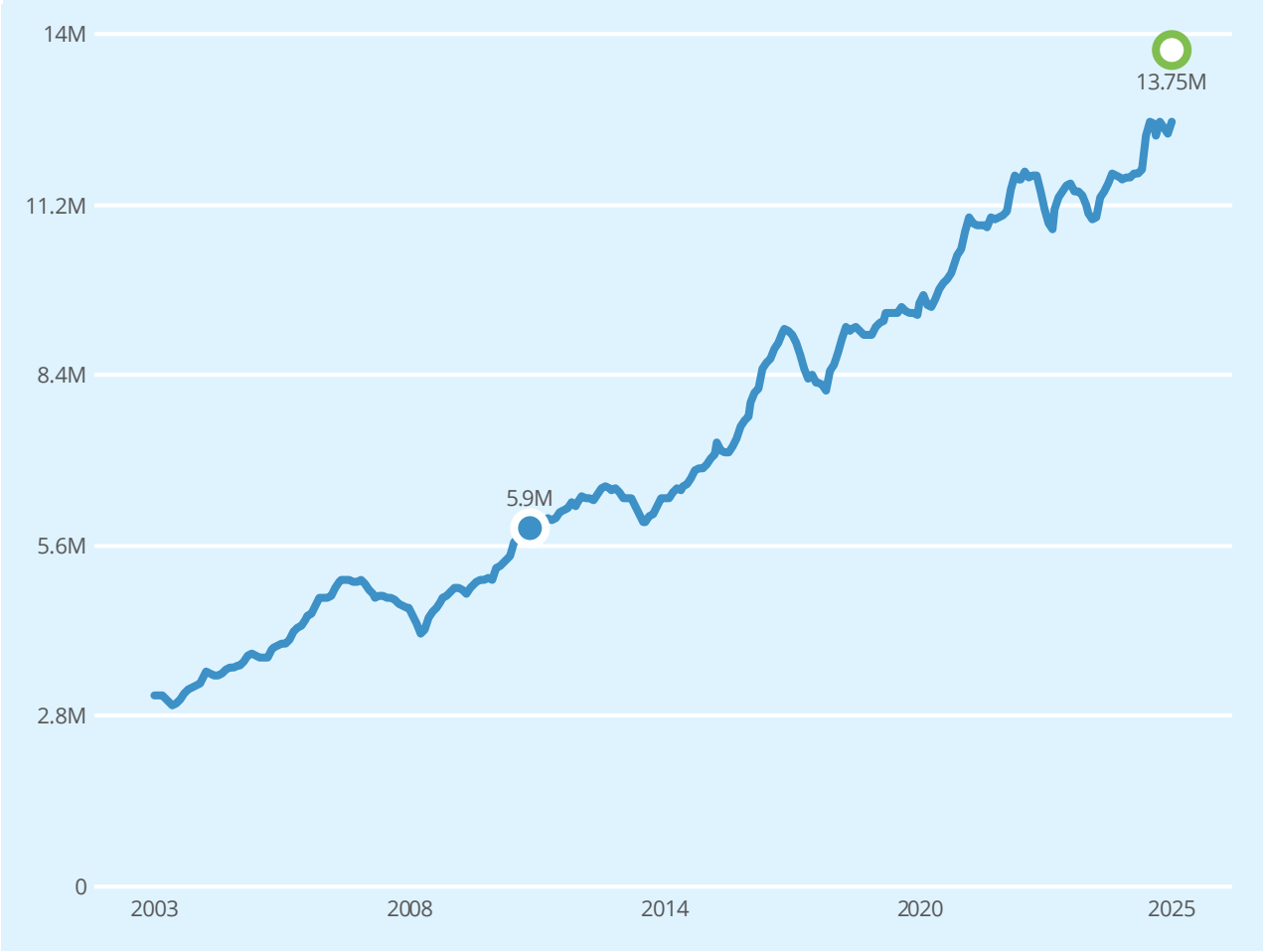
Høydepunkter:
- Enderekkehus over tre etasjer
- Eget vaskerom
- God bodplass
- Romslig stue med peisovn
- To balkonger og markterrasse
- Hybel
- Garasje

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.05.2011	10.05.2011	19.08.2011	5 950 000	5 900 000	-	5 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Nordre Aker bydel nå

8
rekkehus til salgs

16.0M
15.6M
15.2M
14 715 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.0M
13.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Rekkehus solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

14.8M
14.5M
14 387 000 Salgspris i snitt
14 129 000 Prisantydning i snitt
13.9M
13.6M
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 580 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

70 698 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

64 858 Svensenga 67 Totalpris 13 750 000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ODD BØRGE LEKVA
SVENSENGA 67
0882 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.09.2023
	201108981 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Grete Stokka	

Adresse:	SVENSENGA 67	Eiendom:	59/490/0/0
Tiltakshaver:	ODD BØRGE LEKVA	Søker:	ODD BØRGE LEKVA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Svensenga 67

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for baderom, mottatt 14.09.2023.

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

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

Grete Stokka - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida arkitekter AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 06.09.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201115118-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVENSENGA 67	Eiendom:	59/490/0/0
Tiltakshaver:	Odd Lekva	Adresse:	Svensenga 67, 0882 OSLO
Søker:	Ida arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SVENSENGA 67

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2013 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Odd Lekva, Svensenga 67, 0882 OSLO, odd@lekva.net

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

IS/JG

KOPI

Oslo, den 26.11.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.
72/3145

Arbeidssted
Gnr. 59. bnr. 490. Svensenga 67.

Avsluttende synsforretning
29.5.75.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Del av rekkehus. Rekke E.

Byggherre
Løvenskiold-Vækerø. Drammensveien 230. Oslo 2.

Byggemelder
Ark. Blakstad & Hovind. Fr. Nansens vei 2. Oslo 3.

Ansvarshavende
Tømmermester Lars Strand. c/o a/s Lars Grønvold. Welhavensgt. 22. Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Ivar Stensrud

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2814374. —

Vedtekter

for

SAMEIET SVENSENGA 7-67

(GNR 59, bnr 420)

Godkjent av Oslo Skifterett, 15.2.1988

(sak nr 3030/88-II)

Endret 20.04.2016

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET SVENSENGA 7 – 67.

§ 2

Sameiets formål er ivaretakelse og koordinering av sameiernes felles interesser som sameiere av fellesareal gnr. 59, bnr 420 i Oslo, med sikte på å oppnå et trivelig bomiljø samt ivareta sameiernes interesser i forhold til andre naboer og til myndigheter.

§ 3

Sameierne er eierne av hus i Svensenga 7 – 67, og ideell 1/31-del av gnr 59, bnr 420 med felles garasjeanlegg med tilfluktsrom. Bestemmelser om fellesanlegg og fellesareal mv er inntatt i Delingserklæring, tinglyst 23.8. 1973. Sameierne kan representeres ved fullmektig (for eksempel leieboer). Hvert hus har 1 stemme. Alle sameiere kan velges til verv. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende perioden.

§ 4

Styret, som velges av årsmøtet, består av 5 sameiere med personlige varamenn. Alle rekker skal normalt være representert. Styret velges for 2 år – første gang velges to sameiere for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret er beslutningsdyktig når 3 sameiere møter. Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

Styrets fullmakt ligger innenfor rammen av det beløp sameiet disponerer.

En valgkomite på 2 sameiere velges av årsmøtet.

§ 5

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Det holdes hvert år i mai, og innkalling skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, regnskap samt orientering om de saker som skal behandles. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest 15. april.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 16 stemmeberettigede sameiere er til stede. Det treffer vedtak med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

Ved endringer eller opphevelse av vedtektene kreves minst 21 stemmer.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller 6 stemmeberettigede sameiere skriftlig fremsetter krav om det.

§ 7

Revisor velges av årsmøtet for 1 år. Revisjonsberetning fremlegges senest på årsmøtet.

mmmmmmmmmm

For øvrig henvises til det vern som hver enkel sameier har etter Lov om sameige av 18.6.1965.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
7250353	13.08.2025

Salg av eierseksjon i FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Adresse:	Svensenga 67, 0882 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Hege Rydland Odd Børge Lekva
Eiendom:	gnr. 59, bnr. 490 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Bærum

Johanne Kindberg
Eiendomsmegler/Salgskoordinator

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 59, bnr. 490 i Oslo
Adresse: Svensenga 67, 0882 OSLO
Onr. 7250353

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader for 2025: Kr. 10.000,-

Felleskostnader inkluderer: Forsikring av garasjeanlegg, strøm til fellesanlegg, snørydding/strøing/feiing av fellesareal, diverse utgifter på fellesanlegg m.m.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 31.12.2024

Forsikret i ____ Polisenr ____ Forfall ____ Betalt ____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 31.12.2024
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo ____ pr ____
Lånetype ____ Antall terminer årlig : ____
Årlig rentesats ____ pr
Dato siste termin ____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 19.629,83 pr 31.12.2024
Total formue kr. 608.524,83 pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det vil bli behov for asfaltering av internveier/plasser. Felleseiet har begynt avsetning av midler til dette, men det er ikke innhentet noe tilbud på evt arbeid. Det er heller ikke vedtatt noe tid for dette.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

Det foregår byggearbeider i Frysjaveien, informasjon kan finnes hos plan og bygg. Det er planlagt bygging av barnehage på tomten langs Svensenga, noe som antagelig vil medføre mer trafikk opp til snuplassen på toppen.

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Det medfølger en plass i felleseiets garasjeanlegg. Det er mulig å etablere lading for el-bil i garasjen, for mer informasjon om dette bør man kontakte styreleder. (Tror selger har etablert dette)

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:	Alf Olav Rossow
Adresse:	Svensenga 33, 0882 Oslo
Telefon:	90083956
Fax:	
E-post:	alros@online.no

Send svar til: erik.lovas@privatmegleren.no¤

PRIVATMEGLEREN

Dato og sted: _13.08.2025/Oslo

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Johanne Kindberg | +47 91 16 96 62 | johanne.kindberg@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

Vedtekter

for

SAMEIET SVENSENGA 7-67

(GNR 59, bnr 420)

Godkjent av Oslo Skifterett, 15.2.1988

(sak nr 3030/88-II)

Endret 20.04.2016

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET SVENSENGA 7 – 67.

§ 2

Sameiets formål er ivaretakelse og koordinering av sameiernes felles interesser som sameiere av fellesareal gnr. 59, bnr 420 i Oslo, med sikte på å oppnå et trivelig bomiljø samt ivareta sameiernes interesser i forhold til andre naboer og til myndigheter.

§ 3

Sameierne er eierne av hus i Svensenga 7 – 67, og ideell 1/31-del av gnr 59, bnr 420 med felles garasjeanlegg med tilfluktsrom. Bestemmelser om fellesanlegg og fellesareal mv er inntatt i Delingserklæring, tinglyst 23.8. 1973. Sameierne kan representeres ved fullmektig (for eksempel leieboer). Hvert hus har 1 stemme. Alle sameiere kan velges til verv. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende perioden.

§ 4

Styret, som velges av årsmøtet, består av 5 sameiere med personlige varamenn. Alle rekker skal normalt være representert. Styret velges for 2 år – første gang velges to sameiere for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret er beslutningsdyktig når 3 sameiere møter. Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

Styrets fullmakt ligger innenfor rammen av det beløp sameiet disponerer.

En valgkomite på 2 sameiere velges av årsmøtet.

§ 5

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Det holdes hvert år i mai, og innkalling skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, regnskap samt orientering om de saker som skal behandles. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest 15. april.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 16 stemmeberettigede sameiere er til stede. Det treffer vedtak med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

Ved endringer eller opphevelse av vedtektene kreves minst 21 stemmer.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller 6 stemmeberettigede sameiere skriftlig fremsetter krav om det.

§ 7

Revisor velges av årsmøtet for 1 år. Revisjonsberetning fremlegges senest på årsmøtet.

mmmmmmmmm

For øvrig henvises til det vern som hver enkel sameier har etter Lov om sameige av 18.6.1965.

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET SVENSENGA 7-67

Styret:

Styret har i perioden mai 2024 til mai 2025 bestått av følgende personer:

August Edvard Røsnes (rekke 1)

Anette Kirkebø (rekke 2)

Alf Olav Rossow (rekke 3 og leder)

Magny Slettnes (rekke 4 og sekretær)

Charlotte Jenssen (rekke 5)

Christer Andresen har vært regnskapsfører og Rolf Cohn har vært revisor.

Det er avholdt 2 styremøter i perioden. Andre beslutninger er gjort på mail og sms.

Det ble høsten 2024 holdt en dugnad hvor hele bomberommet ble tømt og gjort rent. Det var stor enighet om at vi skal fortsette å holde orden her. Det innerste rommet er forbeholdt styret for lagring av felleseiet sine ting. Utover dette, er det kun sesongartikler som skal lagres i bomberommet. (Sykler og hagemøbler om vinteren og ski, akebrett o.l. om sommeren)

Siste helgen i april hadde vi dugnad på fellesområdet ute. Mange hadde vært flinke i forveien og feid opp grus og rask. Etter dugnaden var stikkveier, gjesteparkering og plassen foran garasjene fri for grus. Dette har spart felleseiet for 25-30 000kr i utgifter til Vaktmesterkompagniet for denne jobben.

Det har i vinter vært til dels veldig dårlig brøyting av Vaktmesterkompagniet. De store snøfallene har vært meldt i god tid. Det er derfor ikke akseptabelt at snøen laver ned i 24 timer før første brøyting påbegynnes. Undertegnede vil derfor kontakte Vaktmesterkompagniet for en revurdering av brøyteavtalen og hvordan vi kan få det bedre neste vinter.

Svensenga mai 2025

Alf Olav Rossow

REFERAT ÅRSMØTE I SAMEIET SVENSENGA 7-67

Onsdag 21.mai kl 18:00 - 19:30

14 boligeiere møtte opp, og 5 fullmakter. Kravet er at 16 boligeiere må være representert for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig.

1. Godkjenning av innkalling - – ingen innvendinger.

2. Godkjenning av fullmakter: 5 godkjente fullmakter er fremlagt for årsmøtet og godkjent.

3. Godkjenning av dagsorden: – ingen innvendinger.

4. Valg av møteleder, referent og protokoll-underskrivere:
   Møteleder: Alf Olav Rossow, referent: Charlotte Jenssen, Protokollunderskrivere: Hege Rydland og Christer Andresen.

5. Årsberetning v/Alf Olav Rossow.
   Årsberetningen ble sendt ut til alle med innkallingen. Alf Olav orienterte om innholdet.

6. Regnskap for 2024 v/Christer Andresen
   Christer gikk over alle postene/ utgiftene for 2024. Regnskapet er også lagt i postkassene til alle i Svensenga ulike nr.

7. Saker meldt inn til styret:
   - Ønske om å forlenge rekkverket på gangveien ned fra Maridalsveien.
   Enighet om at dette bør gjennomføres.
   Anette og samboer tar ansvar for å undersøke hva det vil koste å forlenge rekkverket. Pris innhentes før videre avgjørelse. I forbindelse med dette ble det også diskutert at vi bør utbedre synkehull på veien med rekkverk opp til Maridalsveien. Det ble foreslått å kjøpe kaldasfalt for å utbedre et synkehull i området. Styret tar med seg forslaget videre.

8. Budsjett 2025 v/Christer Andresen - Budsjett vedtatt.

9. Valg. Styret har bestått av August Edvard Røsnes (rekke 1), Anette Kirkebø (rekke 2), Alf Olav Rossow (rekke 3 og leder), Magny Slettnes (rekke 4 og sekretær) og Charlotte Jenssen (rekke 5) Rekke 2 og 4 står på valg.

Anette Kirkebø (rekke 2) fortsetter. Magny Skarsbø Slettnes går ut av styret, Marianne Winter Munkerud tar over (rekke 4).

10. Valg av Regnskapsfører. Her er det ønskelig at Christer Andresen fortsetter. Christer Andresen fortsetter.

11. Valg av Revisor. Rolf Cohn fortsetter.

12. Eventuelt.

    Garasjeporter: flere garasjeporter trengs å males. Christer Andresen ringer de vi har brukt før og innhenter en pris.

    Kjøring på vår private vei: Det ble minnet om viktigheten av lav hastighet i området, spesielt med tanke på barn som leker og hekker som kan bli skadet. Forslag om å vurdere små fartsdumper ble fremmet, og dette kan tas opp til vurdering neste årsmøte hvis det er ønskelig. Diskuterte viktigheten av lav fart og minimal kjøring, og at alle må vise hensyn. Det ble foreslått å sette opp flere "Barn leker"-skilt eller trekantskilt/innkjøring forbudt som oppfordrer bilister til å stoppe eller senke farten. Styret tar dette videre.

    Grøntområder: Charlotte Jenssen henvender seg til Svensenga like nr, for å høre hva slags avtale de har rundt grøntområder.

Charlotte Jenssen

Charlotte Jenssen

Referent

Hege Rydland

Hege Rydland

Protokollunderskriver

Christer Andresen

Protokollunderskriver

Budsjett 2025

	1000	3000	3010	3020	3030	8000	8010	8020	8030	8040	8045	8050	8060	8070	8080	8090
Tekst	DNB	Innbetalte	Rente			Vaktmester	Strøm	Storebrand	Elektrisk	Grøntareal	Asfaltering	Lekeplass	Godtgjøring	Godtgjøring	Andre	Gebyr
	Bruk	Felleskost	Inntekter			Kompaniet	Hafslund	Forsikring	Arbeid	Trefelling			Styret	Regnskap	kostnader	Bank
Inngående Balanse- Kto. 1503 01 04010	608 525						Fortum			Gressklipping						
Innbetalte fellesutgifter	310 000	310 000														
Renteinntekter	7 000		7 000													
	0															
	0															
	0															
Sum Inntekter	**317 000**	**310 000**	**7 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vaktmesterkompaniet	-135 000					-135 000										
Strøm Fortum/Hafslund	-22 000						-22 000									
Storebrand Forsikring	-10 789							-10 789								
Elektrisk arbeid	0															
Grøntareal/Trefelling/Gressklipping	-20 000									-20 000						
Lekeplass	-15 000											-15 000				
Godtgjøring Styret	-9 000												-9 000			
Godtgjøring Regnskap	-3 000													-3 000		
Andre kostander	-40 000														-40 000	
Asfaltering	-50 000										-50 000					
Omkostninger Bank	-1 000															-1 000
Sum Kostnader	**-305 789**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-135 000**	**-22 000**	**-10 789**	**0**	**-20 000**	**-50 000**	**-15 000**	**-9 000**	**-3 000**	**-40 000**	**-1 000**
Årets resultat	**11 211**	**310 000**	**7 000**	**0**	**0**	**-135 000**	**-22 000**	**-10 789**	**0**	**-20 000**	**-50 000**	**-15 000**	**-9 000**	**-3 000**	**-40 000**	**-1 000**

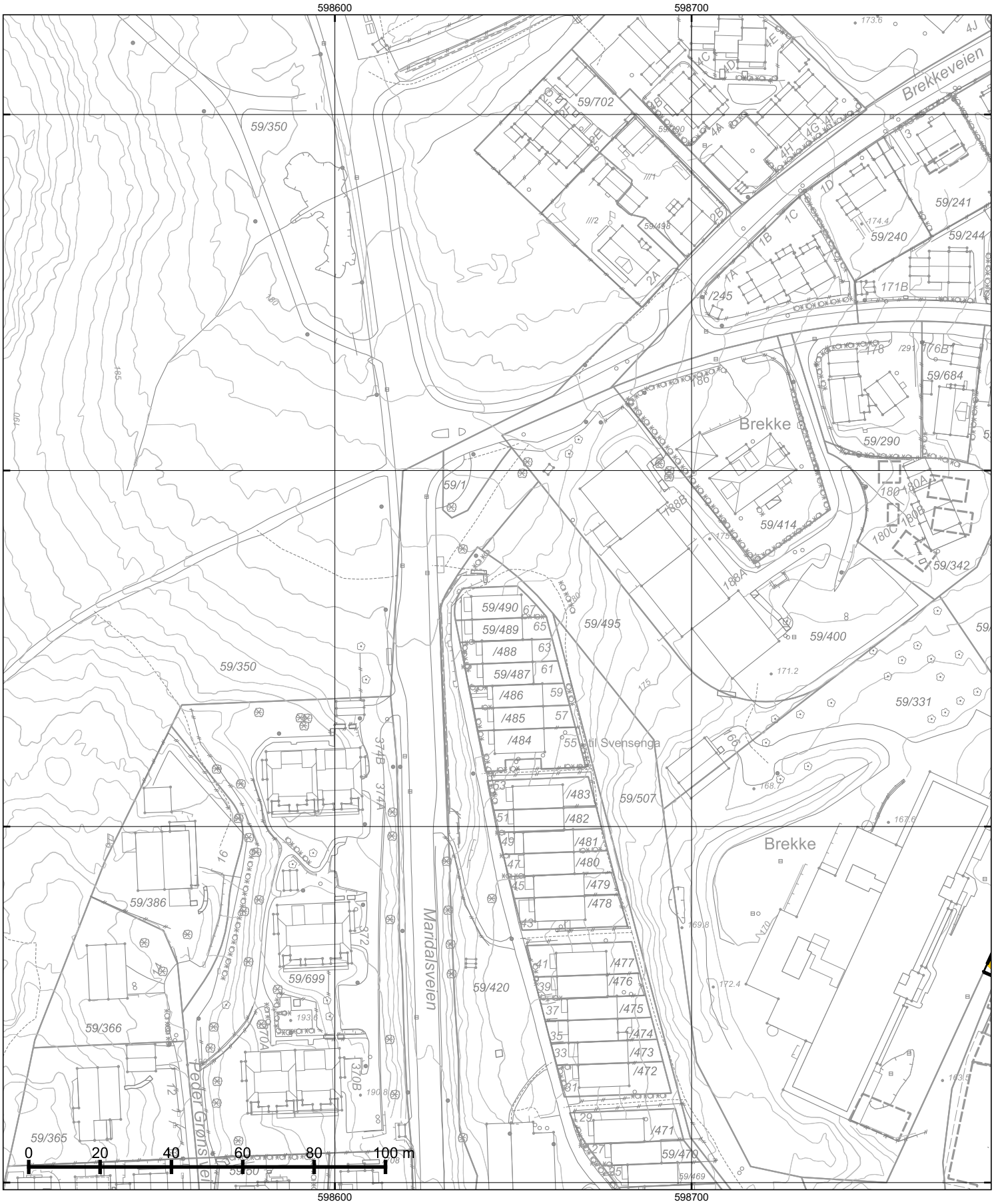
FELLESEIET SVENSENGA 7-67

Årsregnskap for 2024

Tekst	Inntekter	Utgifter
Saldo pr. 31.12.2023	454 564,65	
Innbetalte fellesutgifter	318 000,00	
Renteinntekter	7 311,88	
Ekstraordinære inntekter - støtte el-bil	-	
Vaktmesterkompaniet		-119 506,00
Strøm Fortum/Hafslund		-12 614,46
Storebrand Forsikring		-9 312,00
Elektrisk arbeid		-
Grøntareal/Trefelling/Gressklipping		-17 052,74
Lekeplass		-
Godtgjøring Styret		-9 000,00
Godtgjøring Regnskap		-3 000,00
Andre kostnader		-228,00
Bank/Gebyr		-638,50
Sum Inntekter/Utgifter 2024	325 311,88	-171 351,70
Saldo bank pr. 31.12.2024	**608 524,83**	
Balanse		
Dnb 1503 01 04010, brukskonto	401 212,95	
Dnb 1520 13 05206, fastrenteinnskudd	207 172,78	
Dnb 1520 06 36322, plasseringskonto, avsluttes	139,10	
Saldo DnB pr 31.12.2024	**608 524,83**	

Christer Andresen
Kasserer, 09.05.2025

Rolf Cohn
Revisor, 09.05.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

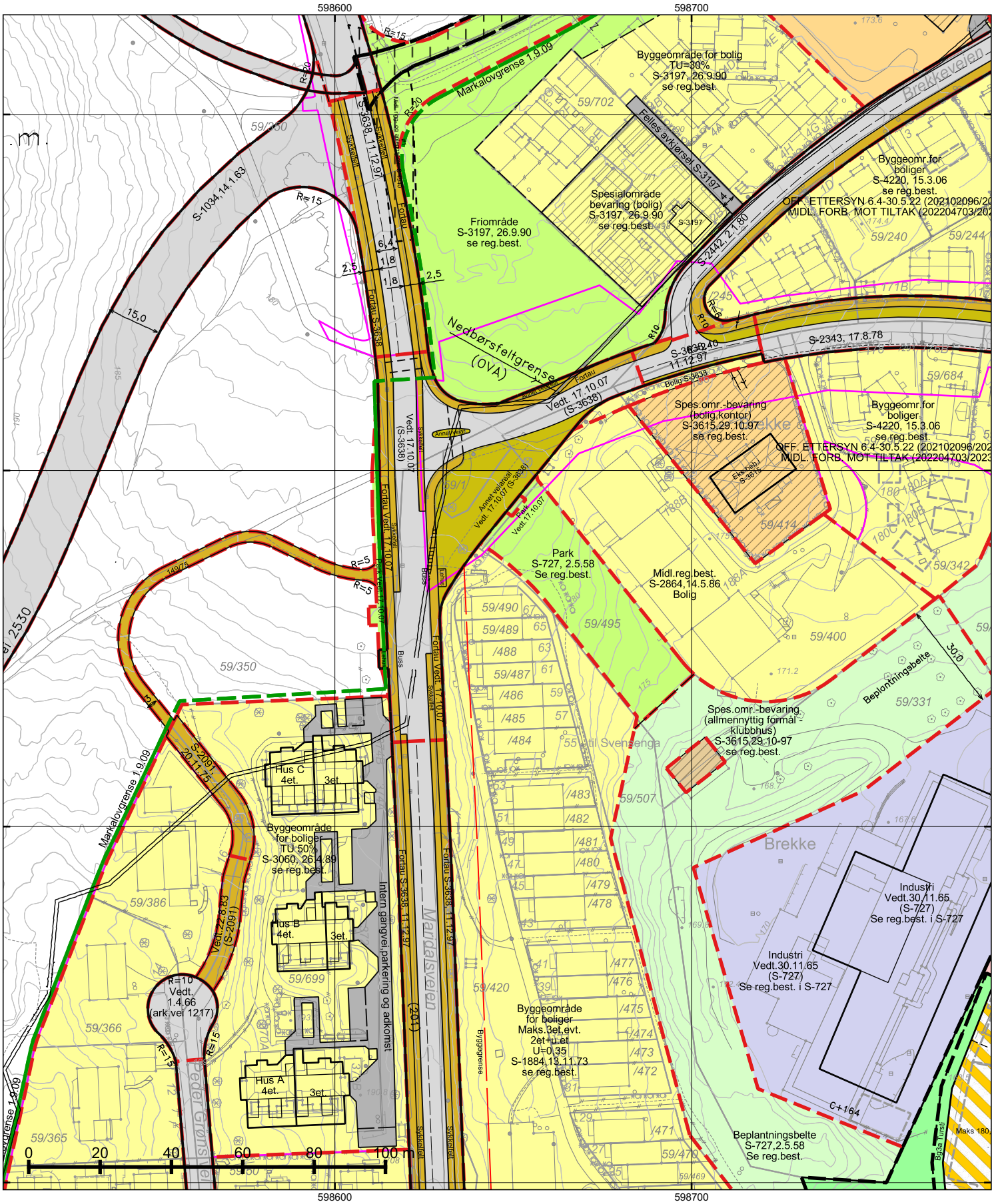
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146377/ 86516455
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SVENSENGA 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/490

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146377/ 86516455
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SVENSENGA 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/490

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

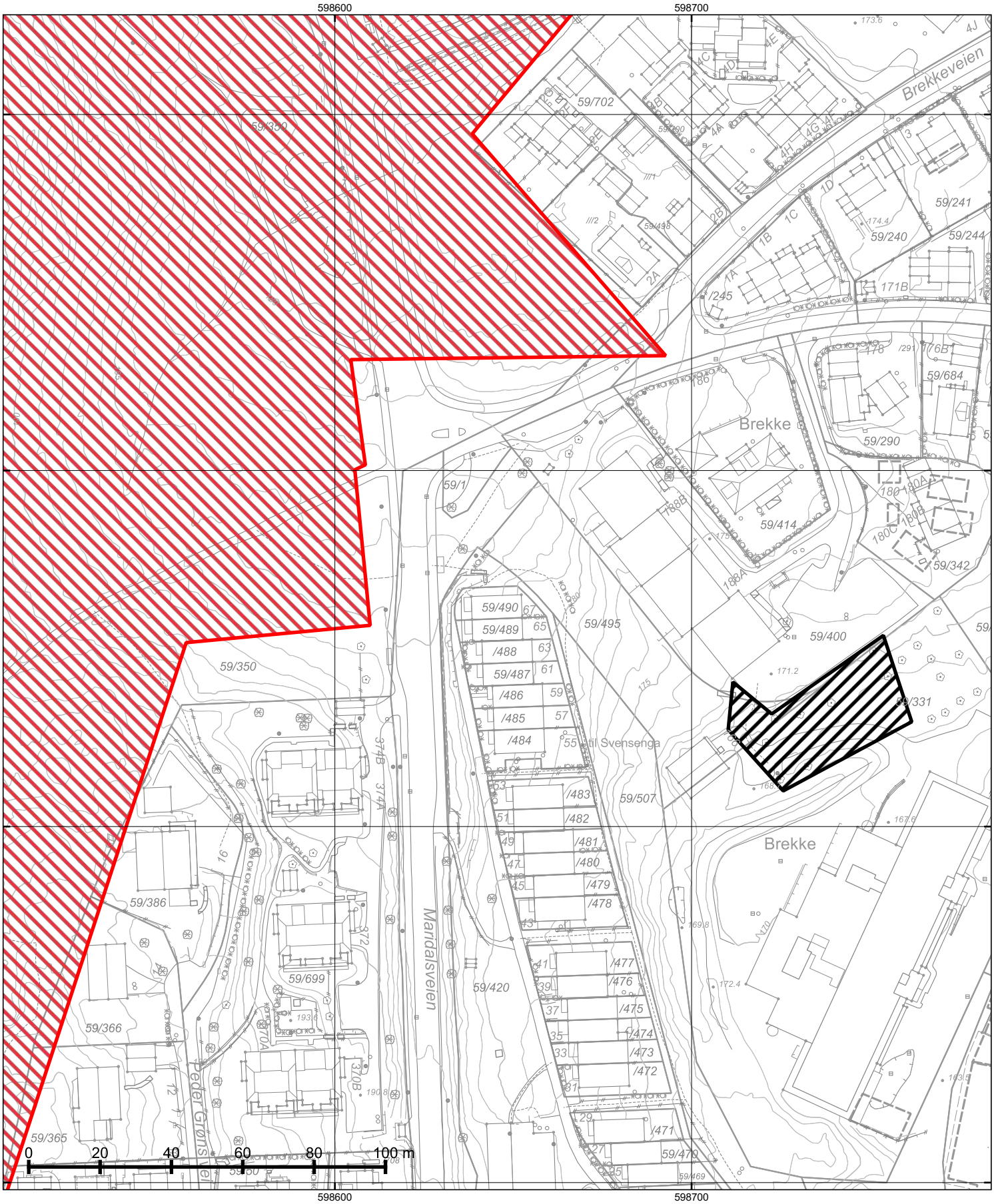
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

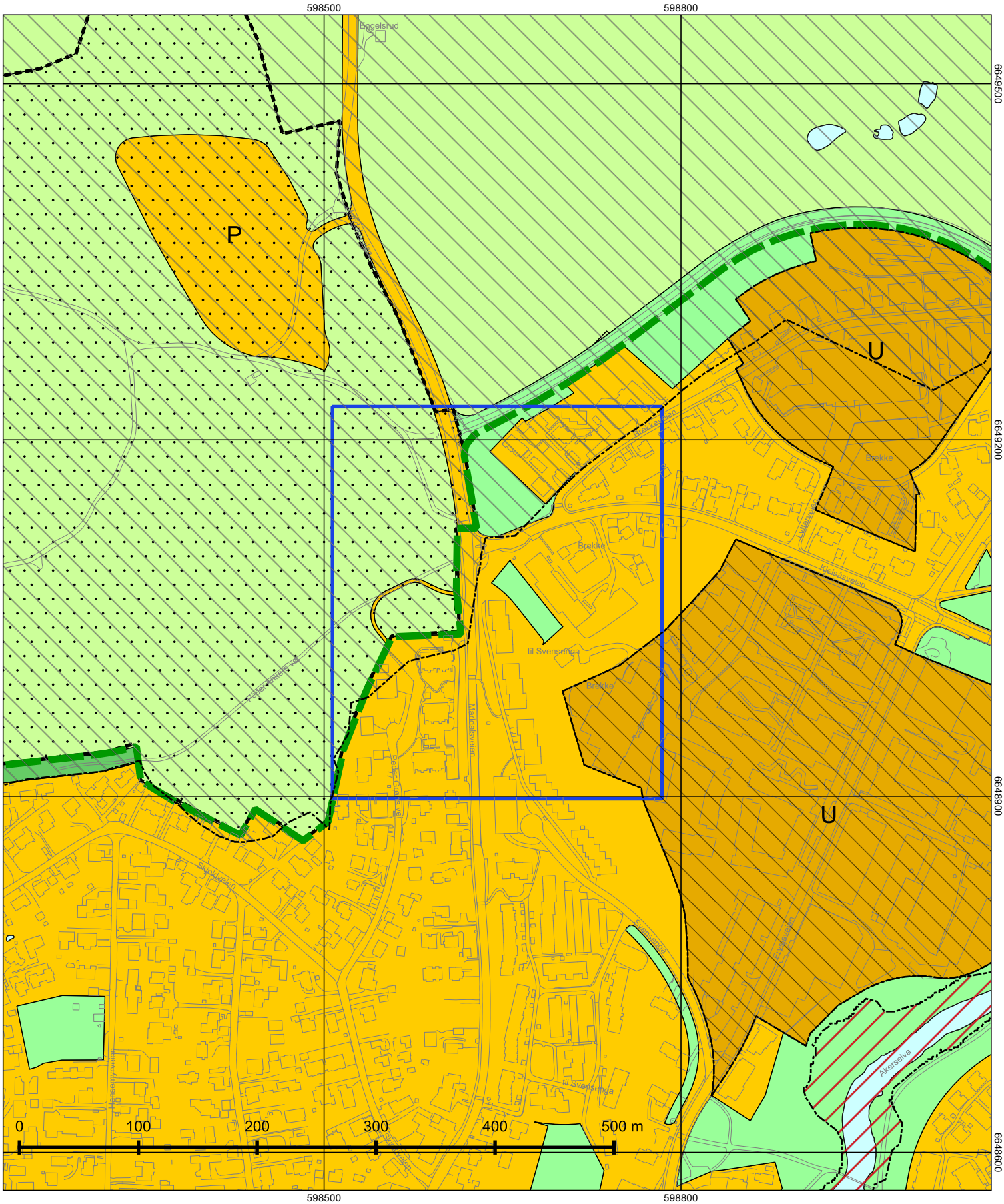
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146377/ 86516455
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SVENSENGA 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/490

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146377/86516455
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1884

Reguleringsplan for deler av Brekke,gnr.59 bnr.1 m.fl. samt endret trase for del av Frysjaveien.

Vedtaksdato: 13.11.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356921

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015

Knytning(er) mot andre planer: V131083, V270483

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV BREKKE, GNR. 59 BNR. 1 M. FL., SAMT FORSLAG TIL ENDRET TRASE' FOR DEL AV FRYSJAVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Bebyggelsen skal være i maksimum 3 etasjer eventuelt 2 pluss underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,35.

§ 2. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av tørkestativer, søppelkasser, sandkasser, beplantninger m.v. Naturlig vegetasjon skal bevares best mulig.

§ 3. Bebyggelse må ligge i en avstand på minimum 15 m fra midtregulert Maridalsvei.

§ 4. Det må skaffes garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjer og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen. Garasjene skal utføres som fellesanlegg. Det må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

§ 5. Avkjørsel til boligfelt skal kun skje fra Svensengaten og Frysjaveien.

§ 6. Ved utforming av detaljplanen for søndre boligfelt på østsiden av Maridalsveien må det tas hensyn til at den regulerte offentlige gangvei skal forbindes med lekeplassen syd for feltet med turvei C 2.

§ 7. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyder og konstruksjon. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Nødvendige nettstasjoner må innpasses i samråd med Oslo lysverker.

§ 9. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller dispensere fra ovennevnte reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Nedslagsfeltet tillates ikke benyttet til tiltak som kan virke forurensende for Maridalsvannet.

§ 11. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 12. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Svensenga 67

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 2.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkekrysset Linje 51, 54	1 min 0 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Kjelsås Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.1 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	12 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 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

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Frysjaparken	6 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	10 min
Engebråten skole - idrettshall	15 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	9 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

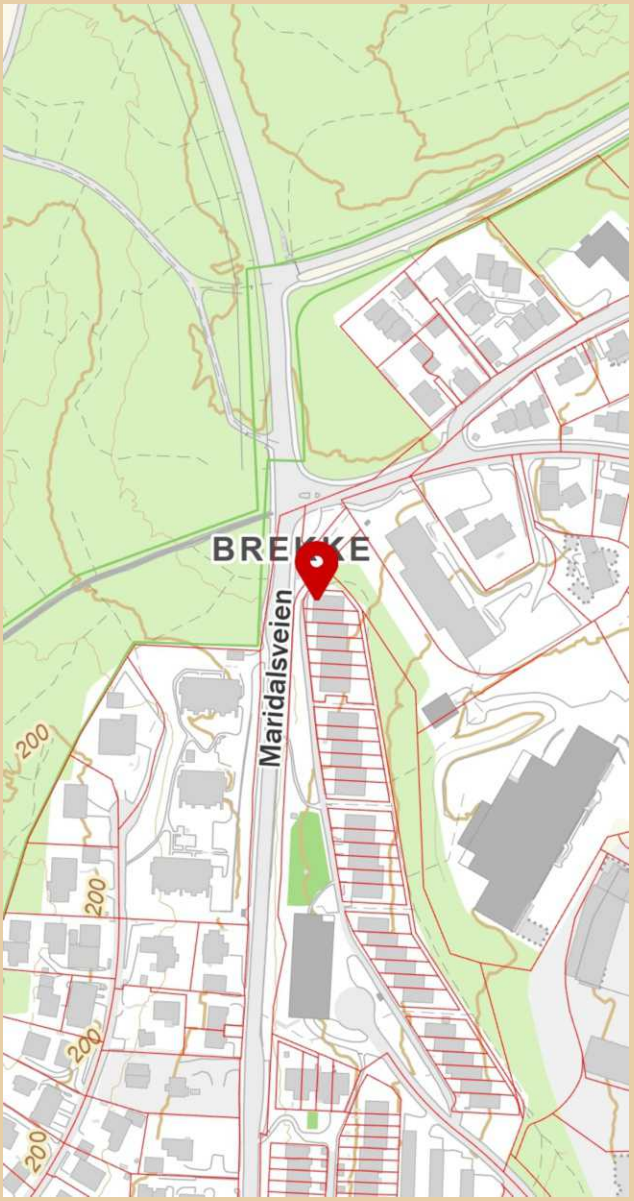
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Svensenga 67

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 2.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkekrysset Linje 51, 54	1 min 0 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Kjelsås Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.1 km

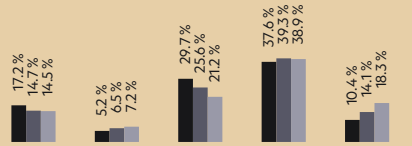
BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 år... 5 barn	12 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

—

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Solligrenda balløkke	10 min
Engebråten skole - idrettshall	15 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	9 min

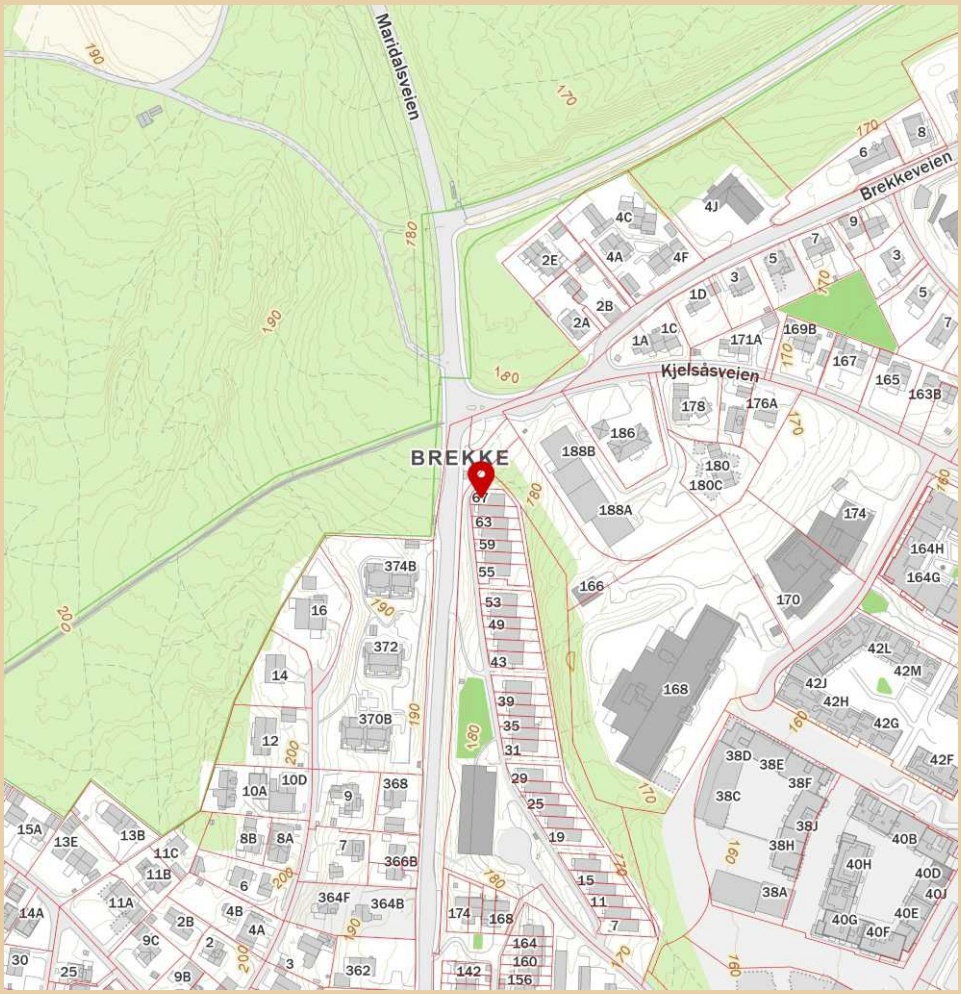
«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Svensenga 67

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 2.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkekrysset Linje 51, 54	1 min 0 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Kjelsås Linje 11, 12	16 min 1.3 km
Tåsen Linje 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.1 km

BARNEHAGER

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	12 min 0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Frysja	6 min
Meny Frysja	8 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

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Frysjaparken	6 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Solligrenda balløkke	10 min
Engebråten skole - idrettshall	15 min
EVO Frysja	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	9 min

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Svensenga 67, 0882 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 490, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250353

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

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

E-post: erik.lovas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
