PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

UTSYNSVEIEN 7D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Utsynsveien 7D , 1176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 616

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4375 **Referansenummer:** FE6324

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1978. Opprinnelig carport ble ombygget til garasje i 2011. Tilbygget 1.etg i 2018, samt tilbygget uteboder i 2019. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010: Rehabilitert pipe med innvendig stålrør og satt inn peis
2010: Pusset opp toalettrom
2010: Pusset opp vaskerom
2010: Lagt ny parkett i samtlige rom i 1.etg, alle overflater pusset opp, rehab-gips i stue. Tak malt i samtlige rom. Nytt listverk gulv, vinduer, dører og tak i samtlige rom
2010: Oppgradert sikringsskapet
2010: Etterisolert loftet med unntak av over garasje
2010: Rehabilitert terrasse (skiftet alt av konstruksjonsmateriale, trevirke og terrassebord) og bygget rekkverk på terrasse sydvest
2010: Elektrisk solmarkise (Kjells Markiser)
2011: Drenert alle sider med unntak av sydveggen (isolasjon, grunnmursplast og fyllmasser - utført av AK Graveservice)
2011-2014: Ombygging og renovering av kjeller. Det er søkt bruksendring og gitt ferdigattest
2011: Radonduk og radonbrønn (installert av LB prosjekt AS)
2011: Utskiftning av glassfelt i terrasseskyvedør
2013: Ny trapp til underetasje (levert og montert av Stryntrappa/Hagen AS)
2016: Radonsug ble installert og aktivert av Byggmesterkontoret AS
2016: Utskiftning av varmtvannsbereder
2016: Bygget nytt bad/wc i kjeller (utført av ABC Byggtjenester)
2016: Modernisert bad/wc i 1.etg med lavtbyggende varmekabler, fliser, dusjkabinett og baderomsinnredning (utført av ABC Byggtjenester)
2018: Oppgradering av EL inntakskabel
2018: Tilbygget gang og kjøkken i 1.etg (utført av Brandbu Byggservice AS)
2018: Ny Kvik kjøkkeninnredning
2018: Hele taket ble skiftet, inkl. takpapp, lekter og takstein (utført av Brandu Byggservice AS)
2018: Utskiftning av takrenner, nedløpsrør, takbeslag og pipebeslag, samt montert stige og plattform for feier
2018: Bygget terrasseplatting
2022: Ny garasjeportåpner
2022: Installert varmepumpe
2025: Utbedret varmekabel på bad/wc i kjeller (utført av M-Tek i regi av forsikringsselskap)
2010-2018: Utskiftning av alle vinduer med unntak av stuevinduer, samt vinduer i vaskerom og bad/wc i 1.etg
2010-2019: Utskiftning av alle ytterdører
2010-2022: Utskiftning av EL-anlegg (utført av Abildsø Elektriske AS, Kindberg Elektriske AS, Ekeberg Elektro AS, Varmepumpe Energy AS)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Eier opplyser: Enkelthendelse med noen få mus på loftet våren 2023. Meldt forsikringsselskapet og vurdert av NOKAS skadedyr. Utettheter mellom grunnmur og panel ble antatt som årsak. Påvist gnagemerke på 2 ledninger til spotter på kjøkken. Fikset med elektrotape over skadet isolasjon jf. anbefaling fra elektriker og NOKAS. Musebørste og musebånd lagt inn ved overgang grunnmur/panel på hele huset etter dette. Ikke hatt mus på loftet før eller etter dette.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon med w-takstoler i tre og undertak med rupanel fra henholdsvis 1978 og 2018. Taket er tekket med sort betongtakstein fra 2018. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål. Det er montert stige og plattform for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår (hus 1978, innebygd garasje fra 2012 og tilbygg fra 2018). Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1976, i stue, vaskerom og på bad/wc i 1.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2009, 2010, 2013 og 2018 (øvrige vinduer). Sort fabrikklakkert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2018. Hvite profilerte ytterdører i tre til vaskerom og kjeller fra 2010–2011. Hvite profilerte ytterdører i tre fra 2019 til uteboder. Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass, datert 2018. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2009. Hvit motorisert Edland leddport til garasje fra ca. 2011. Ny garasjeportåpner i 2022. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdøren samt dører til uteboder. Malt terrasseskyvedør i tre fra byggeåret med 2-lags glass datert 1978 og 2011. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 40 m². Terrassegulv i malt og beiset tre. Rekkverk og port i malt tre. Elektrisk solmarkise, utelamper og strømuttak. Innglasset terrasse på ca. 9,5 m². Yttervegger i tre med malt trepanel. Takoverbygg i malt treverk med takplater av skrudde transparente plastplater. Sidevindu og glasskyvedør. Panelt tredør i bakkant. Utgang fra hovedsoverom til vestvendt overbygget balkong på ca. 8 m². Bjelkelag og spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt tre. Utelamper og strømuttak. Utgang fra kjøkken med spiseplass til terrasseplatting på ca. 14,5 m². Terrassegulv og trappetrinn er utført i impregnert treverk. Det er montert utelampe. Utvendig trapp i impregnert treverk til hovedinngang. Eldre betongtrapp til kjeller. Elementpipe i leca. Pusset/malt pipe over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. 1-stavs Boen eikeparkett i kjøkken med spiseplass. Parkettgulv i gang, stue og alle soverom. Betonggulv i garasje. Tregulv i bod bak garasje. Betonggulv og gulvbelegg i uteboder. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang, TV-stue og alle soverom. Flislagt gulv i boder. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt smartpanel (MDF-plater) i hovedsoverom. Malt trepanel og gipsplater. Malte plater i bod bak garasje. Malte plater, trepanel og trefiberplater i uteboder. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt murpuss i boder. Himlinger 1.etg: Hovedsakelig malte plater, takess og trepanel. Himlinger kjeller: Hovedsakelig malte gipsplater. Trepanel i TV-stue og boder. Plassbygd peis og vednisje med Nordpeis peisinnsats fra 2010 i stue. Varmebestandige dekkplater av skifer e.l. på gulv rundt peis. Innvendig malt og lakkert tretrapp med åpne trinn mellom etasjene. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Hvite, glatte innvendige dører. Tofløyet innerdører med glassfelt til mellom entré/gang og gang. Innerdører med glassfelt til gang i

Beskrivelse av eiendommen

1.etg, samt til to soverom i kjeller. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvit laminert front og speildører i gang i kjeller. Garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter og speildører på det ene soverommet i 1.etg.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc ble modernisert med lavtbyggende varmekabler, fliser og baderomsinnredning i 2016. Våtrommet ble sist pusset opp tidlig på 2000-tallet ifølge eier. Sluket er ikke byttet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

1.etg: Vaskerommet ble pusset opp i 2010. Sluket er ikke byttet. lagt på sementbaserte gulvplater. Vegger kledd med malte plater og himling med malt takess. Høyskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Vannrør i kobber med plastkappe og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Separat utgangsdør.

Kjeller: Bad/wc ble bygget i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Plassbygde og flislagte nisjer/hyller over toalett, i dusjsone og ved badekar. Skjulte vannrør i plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplater i Silestone kompositttstein og heltre eik. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask-/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Hvitlakkert Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølge-/stekeovn, damp-/stekeovn, samt bred induksjonstopp fra Siemens. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning i benkeskap under oppvaskkum. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malte plater og himling med malt takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite profilerte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Vannrør i kobber med plastkappe og synlige avløpsrør i plast. Naturlig avtrekksventil i himlingen. Rommet ble pusset opp i 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Høiax 282 liter varmtvannsbereder datert 25.01.2016 plassert i teknisk rom med sluk. Vannrør av kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap i teknisk rom. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom. Det er tre utekraner (2 med kaldtvann og en med både kaldt- og varmtvann). Teknisk rom har skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Synlige avløpsrør av plast av varierende alder. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Panelovner i soverom. Daikin varmepumpe fra 2022 i stue. Varmekabler i entré/gang, toalettrom, bad/wc, vaskerom og varmefolie på kjøkken i 1.etg, samt varmekabler i hele kjelleretasjen med unntak av teknisk rom og kjellerboder. Det er også varmekabler i utebod/mc-bod. Downlightsbelysning i entré/gang, kjøkken, stue og bad/wc i 1.etg, samt på bad/wc i kjeller. Telia og Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2010-2022 i følge eier. Sikringsskapet er plassert i entré/gang: 63 A hovedsikring, digital strømavleser og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2011 og byggeåret. Tre av sidene på det opprinnelige huset ble drenert i 2011 (utført av AK Graveservice). Støpt betongsåle. Grunnmur i leca -/murverk (lettklinkerblokker). Grunnmuren er utvendig pusset og malt over terreng. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng på østsiden (inngangssiden). Det er lett skrånende terreng ved sidene og baksiden av huset. Det er bygget terrasse, innglasset terrasse og terrasseplatting, noe som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren ved disse områdene. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene til offentlig tilkobling er trolig fra samme årstall som boligens byggeår (1978).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Radon: Eier har benyttet Canary måler som har ligget med kontinuerlig måling gjennom flere år. Det er lagt radonduk, samt installert radonbrønn og radonsug. Radonduk og radonbrønn ble installert av LB prosjekt AS i 2011. Radonsug ble installert og aktivert av Byggmesterkontoret AS i 2016.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

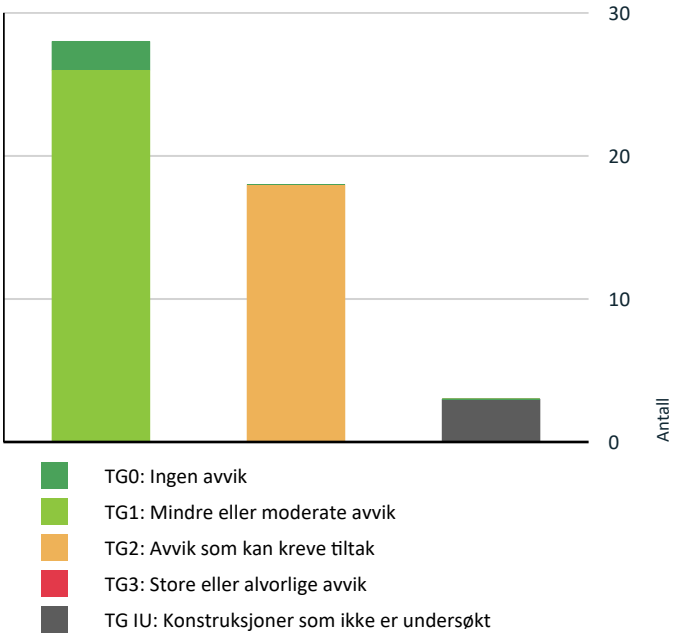
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1.etg: Det foreligger byggetegning av tilbygg datert 07.06.2017. Ferdigattest er gitt 20.12.2019. Avvik: Utebod utenfor garasje og innglasset terrasse er ikke tegnet inn. Samsvarer ellers med byggetegningen.

Kjeller: Det foreligger tegning av bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel (2011). Ferdigattest er gitt 09.10.2015. Avvik: TV-stue er opprinnelig byggemeldt gjesterom/treningsrom. To soverom er opprinnelig byggemeldt TV-stue/gjesterom og kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Ombygging av carport til garasje i 2011-2012. Byggetegning fra 2011. Ferdigattest er gitt 09.10.2015.
2011	Bruksendring	Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Byggetegning fra 2011. Ferdigattest er gitt 09.10.2015.
2018	Tilbygg	Tilbygget 1.Etasje. Byggetegning av tilbygg datert 07.06.2017. Ferdigattest er gitt 20.12.2019.
2019	Tilbygg	Tilbygget uteboder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort betongtakstein. Hele taket ble skiftet i 2018, inkludert takpapp, lekter og takstein (utført av Brandu Byggservice AS).

Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Merknad: Taktekkingen har stedvis mosedannelse, og rengjøring må påregnes. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i sort plastbelagt stål. Takrenner, nedløpsrør, takbeslag og pipebeslag ble skiftet ut, og det ble montert stige og plattform for feier i 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takets helning er 22 grader, jf. byggkontroll 1978 og byggetegninger. Kombinasjon av type takstein og takvinkel utløste ikke krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår (hus 1978, innebygd garasje fra 2012 og tilbygg fra 2018). Fasader er kledd med stående trepanel. Hele huset ble malt i 2015-16, samt tilbygget i 2019. Yttervegger i opprinnelig del er isolert med 10 cm mineralull. Yttervegger i tilbygget fra 2018 er isolert iht. datidens forskriftskrav. Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved konstruksjonen fra byggeåret (1978). Denne delen av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak med rupanel fra henholdsvis 1978 og 2018. Tilgang til kaldloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kaldloft og bakkenivå. Konstruksjonen er luftet med spalter ved takfot/gesims.

Loftet ble etterisolert i 2010 med 20 cm Glava A rull over hele loftet over den varme delen av huset, samt lagt ny vindsperre i ytterkant. Det foreligger dokumentasjon fra ENØK på dette. Det var 15 cm mineralull fra byggeåret som ligger under de nye 20 cm fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Undertaket er stedvis misfarget. Dette har vært slik siden eier overtok huset, og det har ikke endret seg i ettertid. Hele loftet er ikke besiktiget grunnet manglende gangbart gulv, noe som medfører at eventuelle fuktskjolder og avvik kan være til stede uten at dette fremkommer i rapporten. Besiktigelsen er utført fra tilgjengelige områder ved loftsluken og fra bakkenivå. For å kunne foreta en fullstendig inspeksjon må det etableres gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

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

Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder. Det anbefales å etablere gangbart gulv for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av loftet, slik at eventuelle skjulte avvik kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg til større skader.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2009, 2010, 2013 og 2018. Malte karmer og listverk. Alle vinduer er skiftet ut, med unntak av vinduene i stue, vaskerom og bad/wc i 1.etg.

Merknad: Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved på enkelte vinduer. Det bør etableres spalte mellom omramming og beslag. Vindu i TV-stue er blendet. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1976, i stue, vaskerom og på bad/wc i 1.etg.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering over tid. Punktering av eldre vinduer er vanlig som følge av normal slitasje. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

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

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

TG 2 Dører - 2

Malt terrasseskyvedør i tre fra byggeåret med 2-lags glass datert 1978 og 2011. Ett av glassfeltene ble skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren går tregt og er tung å åpne og lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med en dør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Sort fabrikklakkert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2018. Hvite profilerte ytterdører i tre til vaskerom og kjeller fra 2010–2011. Hvite profilerte ytterdører i tre fra 2019 til uteboder. Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass, datert 2018. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2009. Hvit motorisert Edland leddport til garasje fra ca. 2011. Ny garasjeportåpner i 2022. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdøren samt dører til uteboder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 40 m². Terrassegulv i malt og beiset tre. Ukjent type underlag. Rekkverk og port i malt tre. Elektrisk solmarkise, utelamper og strømuttak.

Innglasset terrasse på ca. 9,5 m². Yttervegger i tre med malt trepanel. Takoverbygg i malt treverk med takplater av skrudde transparente plastplater. Sidevindu og glasskyvedør. Panelt tredør i bakkant. Strømuttak.

Utgang fra hovedsoverom til vestvendt overbygget balkong på ca. 8 m². Bjelkelag og spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt tre. Utelamper og strømuttak.

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

Terrassegulv og rekkverk har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke på terrassegulv og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse.

TG 1 Terrasseplatting

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken med spiseplass til terrasseplatting på ca. 14,5 m². Terrassegulv og trappetrinn er utført i impregnert treverk. Terrasseplattingen ble bygget i 2018. Det ble gravd ned, deretter lagt drenerende masser, duk og pukk før avrettet og platting i flg. eier. Det er montert utelampe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnert treverk til hovedinngang. Eldre betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på de utvendige trappene. Betongtrappen til kjeller er slitt og har skader.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Betongtrappen til kjeller bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse.



Betongtrappen til kjeller er slitt og har skader.

TG IU Andre utvendige forhold

Utebod/dukkestue i trekonstruksjon. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takshingel. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus/dukkestue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. 1-stavs Boen eikeparkett i kjøkken med spiseplass. Parkettgulv i gang, stue og alle soverom. Betonggulv i garasje. Tregulv i bod bak garasje. Betonggulv og gulvbelegg i uteboder.
Gulv kjeller: Laminatgulv i gang, TV-stue og alle soverom. Flislagt gulv i boder.

Tilstandsrapport

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt smartpanel (MDF-plater) i hovedsoverom. Malt trepanel og gipsplater. Malte plater i bod bak garasje. Malte plater, trepanel og trefiberplater i uteboder.
Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt murpuss i boder.

Himlinger 1.etg: Hovedsakelig malte plater, takess og trepanel.
Himlinger kjeller: Hovedsakelig malte gipsplater. Trepanel i TV-stue og boder.

Det er utført jevnlig og normalt vedlikehold opp gjennom årene ifølge eier. Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulv i 1.etg har stedvis overflateriper og bruksmerker. Det ble registrert riss på vegg i trappeløpet ned til kjeller. Gipsplate i garasjen har misfarging/merke. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Fremstår ellers som normalt vedlikeholdt. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver, og det ble påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulvet. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. I kjøkken ble det målt 12 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter i overgang mellom opprinnelig hus og tilbygg. Eier opplyser at det har vært slik siden tilbygget ble oppført, og at det ikke er registrert setning eller endring over tid. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i Leca. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2010, og det foreligger dokumentasjon på dette. Pipen er pusset/malt over tak og har bordtaksbeslag samt toppbeslag. Beslagene ble skiftet i forbindelse med taktekking i 2018. Det er montert mekanisk avtrekk på toppen av pipen. Plassbygd peis og vednisje med Nordpeis NV-36 innsats fra 2010 i stue. Varmebestandige dekkplater av skifer e.l. er lagt på gulvet rundt peisen. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble utført tilsyn fra feier for noen år siden, uten avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen over tak har misfarging samt oppsprukket maling og puss.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av misfarging, oppsprukket maling og puss på pipen over tak for å hindre videre forringelse av overflaten.



Pipe over tak



Nordpeis fra 2010

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i bakre del av kjelleretasjen ligger under terreng. Rommene har laminatgulv og flislagte gulv. Grunnmuren er pusset/malt, flislagt og påforet med plater.

Det ble foretatt hulltaking i TV-stue med påforet grunnmur. Det ble ikke påvist indikasjoner eller symptomer på fukt eller fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 6,8 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert bunnsvill/trebindingsverk, luftesjikt og slemmet/behandlet grunnmur.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i TV-st



Hulltaking i TV-stue

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig malt og lakkert tretrapp med åpne trinn mellom etasjene. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,86 m. Ny trapp i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte innvendige dører. Tofløyet innerdører med glassfelt til mellom entré/gang og gang. Innerdører med glassfelt til gang i 1.etg, samt til to soverom i kjeller. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvit laminert front og speildører i gang i kjeller. Garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter og speildører på det ene soverommet i 1.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

1.etg: Vaskerommet ble pusset opp i 2010. Sluket er ikke byttet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malte plater og himling med malt takess. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler lagt på sementbaserte gulvplater. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

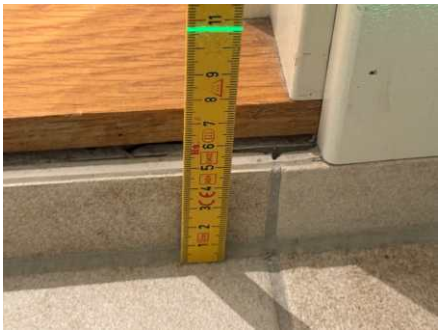
Det ble målt ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

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



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm topp slukrist

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra byggeåret. Synlig smøremembran rundt rørgjennomføringer og ned i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med stakemutter fra byggeåret

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Vannrør i kobber med plastkappe og forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Separat utgangsdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone vender mot yttervegg. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

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

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

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble modernisert med lavtbyggende varmekabler, fliser, dusjkabinett og baderomsinnredning i 2016. Våtrommet ble sist pusset opp tidlig på 2000-tallet ifølge eier. Sluket er ikke byttet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

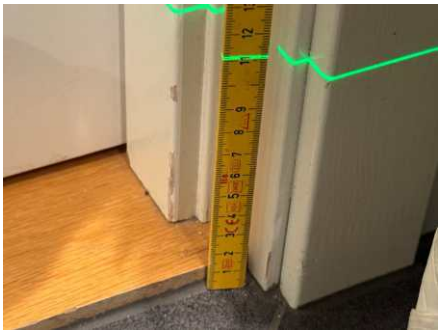
Det ble målt ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk). I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, badet har tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjkabinett. Dersom det blir aktuelt å dusje direkte på gulvet, bør fallet til sluk utbedres for å unngå risiko for vannskader og fukt i omkringliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 113 mm overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk)

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra byggeåret. Eier opplyser at det er sveisemembran under de opprinnelige flisene (lagt på starten av 2000-tallet).

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Plastsluk med stakemutter fra byggeåret

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Nytt dusjkabinett og baderomsinnredning ble montert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

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

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtsone ved dusj og toalett vender mot yttervegg. Underliggende teknisk rom har delvis åpen himling under deler av badet og dusjsone. Fra teknisk rom ser man leca mur, deler av bjelkelag og trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.



Fuktsøk med pigger i treverk i himlingen i teknisk rom

KJELLER > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Kjeller: Bad/wc ble bygget i 2016. Våtromsarbeidet ble utført av ABC Byggtjenester og Kindberg Elektriske AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble spylt med hånddusj i dusjsone og vannet renner til sluk. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

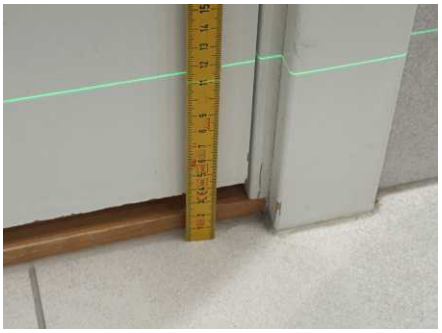
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det ble spylt med hånddusj i dusjsonen, og vannet renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone



Spylt med hånddusj i dusjsonen - vannet renner til sluk

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekar. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Merknad: Det er smurt smøremembran ned i slukene som gjør det noe vanskelig å se overgang klemring/membran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig smøremembran under badeka



Plastsluk med klemring og synlig smøremembran i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer, innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran og håndusj. Plassbygde og flislagte nisjer/hyller over toalett, i dusjsone og ved badekar. Skjulte vannrør i plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtsone ved dusjsone og badekar vender mot yttervegg og murvegger. Våtsone ved toalett og servantinnredning vender mot tilstøtende teknisk rom med åpen veggkonstruksjon. Fra teknisk rom ser man trebindingsverk og osb-/trefinérplate i bakkant av badet, samt gulv og røanlegg bak toalett og servantinnredning. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon i tilstøtende teknisk rom



Veggkonstruksjon i tilstøtende teknisk rom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplater i Silestone kompositttstein og heltre eik. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask-/skyllekum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Hvitlakkert Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølge-/stekeovn, damp-/stekeovn, samt bred induksjonstopp fra Siemens. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning i benkeskap under oppvaskkum. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malte plater og himling med malt takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite profilerte fronter, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Vannrør i kobber med plastkappe og synlige avløpsrør i plast. Naturlig avtrekksventil i himlingen. Rommet ble pusset opp i 2010., samt malt opp i 2026. Merknad: Den ene skapdøren er skrudd fast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap i teknisk rom. Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom. Det er tre utekraner (2 med kaldtvann og en med både kaldt- og varmtvann). Teknisk rom har skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Eier opplyser: I forkant av støp av nytt gulv i hele kjelleren ble det lagt nye avløpsrør, opplegg til sluk og toalett, samt nye rør-i-rør vannrør i gulvet (utført av Bettum Rørservice). ABC Byggetjenester var ansvarlig for alt arbeidet som ble gjort i 2015–2016 i forbindelse med oppgradering av bad/wc i 1. etasje og nytt bad/wc i kjeller. Brandbu Byggservice AS og deres rørleggere var ansvarlig for alt nytt rør og avløp på kjøkken i 2018.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledningsanlegget som er fra byggeåret. Hovedstoppekranen er også av eldre dato. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, men det er montert waterguard.

Konsekvens/tiltak

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



Teknisk rom



Innvendig hovedstoppekran



Røranlegg i teknisk rom



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast av varierende alder. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Eier opplyser: I forkant av støp av nytt gulv i hele kjelleren ble det lagt nye avløpsrør, opplegg til sluk og toalett, og nye rør-i-rør vannrør i gulvet (utført av Bettum Rørservice). ABC Byggetjenester var ansvarlig for alt arbeidet som ble gjort i 2015–2016 i forbindelse med oppgradering av bad/wc i 1.etg og nytt bad/wc i kjeller. Brandbu Byggservice AS og deres rørleggere var ansvarlig for alt nytt rør og avløp på kjøkken i 2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Høiax 282 liter varmtvannsbereder datert 25.01.2016 plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Panelovner i soverom. Daikin varmepumpe fra 2022 i stue. Varmekabler i entré/gang, toalettrom, bad/wc, vaskerom og varmefolie på kjøkken i 1.etg, samt varmekabler i hele kjelleretasjen med unntak av teknisk rom og kjellerboder. Det er også varmekabler i utebod/mc-bod.

Downlightsbelysning i entré/gang, kjøkken, stue og bad/wc i 1.etg, samt på bad/wc i kjeller.

Telia og Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (TV/internett/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2010-2022 i følge eier. Sikringsskapet er plassert i entré/gang: 63 A hovedsikring, digital strømavleser og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomter. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2010-2022 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Eier opplyser: Alt av el-opplegg er skiftet ut fra 2010 og frem til i dag. Abildsø Elektriske skiftet sikringsskap og la om til nye automatsikringer i 2010. Nye kurser og nytt utenpåliggende i hele første etasje, diverse lamper osv. Abildsø Elektriske AS har også etter dette gjort en del småarbeid ved behov. Alt arbeid på badene som ble ferdigstilt i 2016 er gjort av Kindberg Elektriske AS. Alle spotter i stue og soveromsgang ble byttet til LED -spotter av Kindberg Elektriske AS 2016. Installasjon av kurs og kabel frem til ladeboks til el-bil av Abildsø Elektriske AS i 2016. Alt elarbeid i forbindelse med tilbygg, nytt kjøkken, ny gang, varmefolie på kjøkken, varmekabler i gangen og diverse forefallende innvendig og utvendig fra 2018 og frem til dags dato er gjort av Ekeberg Elektro AS. Varmepumpe installert av Varmepumpe Energy AS i 2022. El-arbeidet til denne gjort av Ekeberg Elektro AS. Trekkrør i veggene de nyoppførte veggene nede i underetasje er lagt av huseier etter opplæring fra faglært. Dette ble gjort i forbindelse med oppbygging av vegger nede. Selve kabeltrekking er gjort av faglært. Kun faglært som har koblet til strøm, varmekabler, termostater og installasjoner nede. Samsvarserklæring på alt arbeidet som er utført av Abildsø Elektriske AS, Kindberg Elektriske AS, Ekeberg Elektro AS (i boligmappa). Varmekabel på toalettrom oppe og på vaskerom oppe lagt i 2010 av faglært kamerat som vennetjeneste/dugnad. Skjema med målinger før og etter støp og tilkobling av disse varmekablene foreligger. Noe av arbeidet nede i kjeller (faglært) er det ikke mulig å innhente papirer på da firmaet som gjorde jobben har opphørt.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

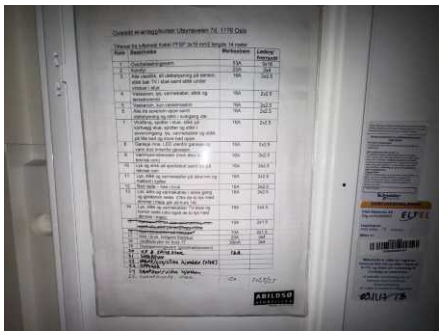
Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Det er sprengt ut byggegrop med drenrende grov pukk under huset. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derfor har begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2011 og byggeåret. Tre av sidene på det opprinnelige huset ble drenert i 2011 (utført av AK Graveservice). Eier opplyser at nye drnesrør ble lagt 20-25 cm dypere enn de originale rørene, ny filtrering, utskifting av all masse, ny knotteplast og utvendig isolering med 5 cm XPS. Dreneringen ved sydveggen er fra byggeåret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alderen gjelder dreneringen ved sydveggen, som er fra byggeåret.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur i leca-/murverk (lettklinkerblokker). Grunnmuren er utvendig pusset og malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget ved synlige områder utvendig og innvendig. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport

Eier opplyser: Hele gulvet i kjeller ble støpt opp og nye skillevegger murt opp i leca-blokker av LB Prosjekt AS i 2011. Gulvet ble bygget opp av pukk, lecakuler, 5 cm XPS, fuktsperre/radonduk og fiberarmert betong. LB Prosjekt AS var ansvarlig. Det ble i samme omgang klargjort for varmekabler i kjelleren (unntatt på bad). Varmekabler ble lagt i forbindelse med flytesparkling/avretting av gulvene (flytsparkel egeninnsats) i forbindelse med innredning av det meste av underetasjen i 2013/2014.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng på østsiden (inngangssiden). Det er lett skrånende terreng ved sidene og baksiden av huset. Det er bygget terrasse, innglasset terrasse og terrasseplatting, noe som gjør det vanskelig å kontrollere helningen fra grunnmuren ved disse områdene. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort. Dette bidrar til å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bunnledningene til offentlig tilkobling er trolig fra samme årstall som boligens byggeår (1978). Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Eier opplyser: Utsynsveien 7D er koblet på Utsynsveien 7 sitt opprinnelige avløpsrør (trolig byggeår 1978). I 2013 var det tilbakeslag hos Utsynsveien 7, og det ble spylt opp av TTteknikk. Dette var altså ikke på Utsynsveien 7D sine egne rør, men problemet satt et lite stykke ut i den gamle delen av røret som opprinnelig hørte til Utsynsveien 7 (lenger ut enn påkoblingspunktet til Utsynsveien 7D, som ligger i kum på tomten til Utsynsveien 7). Det var et nytt tilbakeslag hos Utsynsveien 7 i 2021, men dette ble spylt opp med vanlig slange av eiere av Utsynsveien 7 og 7D. Det er kort vei mellom kummene, og de siste årene har naboene som en del av felles dugnad spylt gjennom med slange ca. hvert annet år som forebyggende tiltak. Det har aldri vært tilbakeslag eller problemer med rørene som ligger til Utsynsveien 7D.

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Radon: Eier har benyttet Canary måler som har ligget med kontinuerlig måling gjennom flere år. Det er lagt radonduk, samt installert radonbrønn og radonsug. Radonduk og radonbrønn ble installert av LB prosjekt AS i 2011. Radonsug ble installert og aktivert av Byggmesterkontoret AS i 2016.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Balkong: Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Trapper: Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

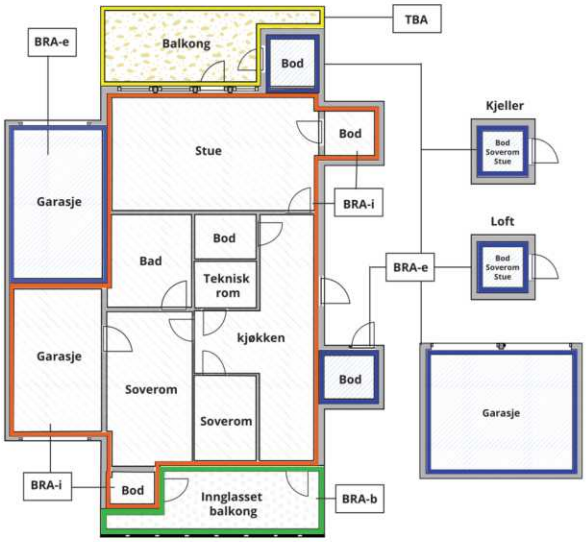
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	133	30	10	173	63
Kjeller	101			101	
SUM	**234**	**30**	**10**		**63**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken m/spiseplass, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	Innglasset terrasse
Kjeller	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, teknisk rom, bod 1, bod 2		

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, kjøkken m/spiseplass, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad/wc og 3 soverom. Takhøyden er ca. 2,40-2,41 m. Utvendig adkomst til garasje på ca. 17 m² med bod i bakkant på ca. 5 m², samt to separate uteboder på ca. 4,8 m² og 3 m². Til sammen ca. 30 m² BRA-e. Alle uteboder er isolerte. Det er varmekabler i den en uteboden som brukes som MC-parkering.
Uteplasser: Utgang fra stue til terrasse på ca. 40 m². Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 8 m². Utgang fra kjøkken m/spiseplass til terrasseplatting på ca. 14,5 m². Til sammen ca. 63 m² (TBA). Innglasset terrasse på ca. 9,5 m² (avrundet til 10 m² BRA-e).

Kjeller: Gang, bad/wc, 3 soverom, TV-stue, teknisk rom og 2 boder. Takhøyden varierer fra/til ca. 2,21-2,35 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg: Det foreligger byggetegning av tilbygg datert 07.06.2017. Ferdigattest er gitt 20.12.2019. Avvik: Utebod utenfor garasje og innglasset terrasse er ikke tegnet inn. Samsvarer ellers med byggetegningen.

Kjeller: Det foreligger tegning av bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel (2011). Ferdigattest er gitt 09.10.2015. Avvik: TV-stue er opprinnelig byggemeldt gjesterom/treningsrom. To soverom er opprinnelig byggemeldt TV-stue/gjesterom og kontor.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	64

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Espen Saxhaug Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	616		0	831.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsynsveien 7D

Hjemmelshaver
Espen Saxhaug Kristoffersen og Anne Kathrine Sebjørnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt villaområde på Bekkelaget/Holtet i bydel Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud, barneskole, Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Nærhet til Holtet, Sæter og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter, lekeplass og alpinanlegg m.m. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell, Østensjøvannet og i Østmarka forøvrig, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden. Ca. 5 min. med bil til Lambertseter, ca. 8 min til Ryen, ca. 12 min til Oslo S og ca. 40 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til privat stikkvei. Nabo i Utsynsveien 7B har tinglyst rett til å kjøre over eiendommen for adgang til egen tomt.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eier opplyser: Det er vedtatt ny reguleringsplan for tomten i Nordseterveien 24. Utsynsveien 7d er ikke direkte nabo med felles grense. Det var opprinnelig kun tillatt oppføring av enebolig med en etasje, men i ny reguleringsplan er det godkjent 2 eneboliger hvorav kun en vil ligge mot/sees fra Utsynsveien 7d. Det er ikke tillatt takterrasse på den eneboligen som vil sees fra Utsynsveien 7d.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 831,6 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, terrasse og terrasseplatting. Gruslagt innkjørsel og gårdspalss. Det medfølger uthus/dukkestue i hagen (ikke tilstandsvurdert).

Eier opplyser: Det foreligger ikke gjerde eller tomteoppmåling mot Utsynsveien 7, Utsynsveien 7B/7E eller Nordseterveien 22B slik at disse grensene må ansees som omtrentlige. Bod som tilhører Utsynsveien 7 står noe inn på tomt til Utsynsveien 7D, mens dukkestue som tilhører Utsynsveien 7D står litt inn på tomten til Utsynsveien 7.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje integrert i 1.etg, samt biloppstilling på egen gårdsplass. Det er installert elbil lader. Ellers er det parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	21546382			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	11.12.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	11.12.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	19.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	15.12.2025	Egenerklæring er fremvist	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	
3	07.02.2026	
4	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FE6324

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251428

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen S Kristoffersen	Anne Kathrine Sebjørnsen

Gateadresse
Utsynsveien 7D

Poststed	Postnr
OSLO	1176

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 21546382

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: 38251428

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad oppe ferdigstilt 2016 med flis på flis. Det er sveisemembran under opprinnelige fliser (lagt på starten av 2000-tallet i forbindelse med at opprinnelige baderom ble rehabilitert). Lagt nye lavtbyggende varmekabler, ny termostat, nytt gipstak ved rehabiliteringen i 2016. Nye LED-spotter, ny dimmer, ny vifte. Nye innredning. Installert dusjkabinett. El-arbeid utført av Kindberg Elektriske AS. Bygget nytt bad i underetasje (fra bunn av) ferdigstilt 2016, alt arbeid utført av ABC Byggtjenester og el-arbeid av Kindberg Elektriske AS.
Arbeid utført av	ABC Byggtjenester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble bygget etter våtromsnormen ved nytt bad i underetasjen. Smøremembran og våtromsplater. Nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, badet i underetasje var en del om omsøkt endring av boligen. Foreligger ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært: I forkant av støp av nytt gulv i hele underetasjen ble det lagt nye avløpsrør, opplegg til sluk og toalett, og nye rør-i-rør vannrør i gulvet. Lagt av Bettum Rørservice. ABC Byggetjenester ansvarlig for alt arbeidet som ble gjort i 2015/2016 i forbindelse med oppgradering av bad oppe og nytt bad nede. Brandbu Byggservice AS og deres rørleggere ansvarlig for alt nytt rør og avløp på kjøkken i 2018. Utsynsveien 7D er koblet på Utsynsveien 7 sitt opprinnelige avløpsrør (antatt byggeår). I 2013 var det tilbakeslag hos Utsynsveien 7 og det ble spylt opp av TT-teknikk. Dette var ikke på Utsynsveien 7D sine avløpsrør på egen tomt. Problemet satt et lite stykke ut i den gamle delen av avløpsrøret som opprinnelig hører til Utsynsveien 7 (problemet satt lenger ut mot offentlig rør enn påkoblingspunktet til Utsynsveien 7D). Påkoblingspunktet til Utsynsveien 7D på dette avløpsrøret ligger i kum på tomten til Utsynsveien 7. Ufaglært: Tilbakeslag hos Utsynsveien 7 for noen år siden i samme del av avløpsrøret som i 2013, men denne tettheten ble spylt opp med vanlig slange (av eiere av Utsynsveien 7 og 7D). Det er kort vei mellom kummene Utsynsveien 7D, Utsynsveien 7 og neste punkt hos Nordseterveien 22B slik at de siste årene har vi (naboene i Utsynsveien 7 og 7D) som en del av felles dugnad spylt gjennom med slange ca hvert annet år som forebyggende tiltak. Det har aldri vært tilbakeslag eller problem med rørene som ligger på egen tomt inn/ut til Utsynsveien 7D.
Arbeid utført av	Bettum Rørservice, ABC byggetjenester, Brandbu Byggservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke påvist noe av dette i selve bygningskroppen. Ved overgangene fra pusset mur til trevirke/gips i underetasjen har det enkelte steder kommet noe små sprekker pga naturlig bevegelse i trevirke. I nytt kjøkken er det en knapt merkbar høydeforskjell i gulvet når man går fra opprinnelige hus til tilbygg. Den har vært slikt siden tilbygget ble oppført så det er ingen setning eller endring over tid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus på loftet våren 2023. Meldt forsikringsselskapet og vurdert av NOKAS skadedyr. Utettheter mellom grunnmur og panel ble antatt som årsak. Påvist gnagemerke på 2 ledninger til spotter på kjøkken. Fikset med krympestrømpe over skadet isolasjon jf. anbefaling fra elektriker og NOKAS. Musebørste og musebånd lagt inn ved overgang grunnmur/panel på hele huset etter dette. Ikke hatt mus på loftet før eller etter dette. Ansett av NOKAS som engangstilfelle.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251428

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av el-opplegg er skiftet ut fra 2010 og frem til i dag. Abildsø Elektriske skiftet sikringsskap og la om til nye automatsikringer i 2010. Nye kurser og nytt utenpåliggende i hele første etasje, diverse lamper osv. Abildsø Elektriske AS har også etter dette gjort en del småarbeid ved behov. Alt arbeid på badene som ble ferdigstilt i 2016 er gjort av Kindberg Elektriske AS. Alle spotter i stue og soveromsgang ble byttet til LED-spotter av Kindberg Elektriske AS 2016. Installasjon av kurs og kabel frem til ladeboks til el-bil av Abildsø Elektriske AS i 2016. Alt el-arbeid i forbindelse med tilbygg, nytt kjøkken, ny gang, varmefolie på kjøkken, varmekabler i gangen og diverse forefallende innvendig og utvendig fra 2018 og frem til dags dato er gjort av Ekeberg Elektro AS. Varmepumpe installert av Varmepumpe Energy AS i 2022. El-arbeidet til denne gjort av Ekeberg Elektro AS. Trekkrør i veggene de nyoppførte veggene nede i underetasje er lagt av huseier etter opplæring fra faglært. Dette ble gjort i forbindelse med oppbygging av vegger nede. Selve kabeltrekking er gjort av faglært. Kun faglært som har koblet til strøm, varmekabler, termostater og installasjoner nede. Samsvarserklæring på alt arbeidet som er utført av Abildsø Elektriske AS, Kindberg Elektriske AS, Ekeberg Elektro AS (i boligmappa). Varmekabel på toalettrom oppe og på vaskerom oppe lagt i 2010 av faglært vennt som vennetjeneste/dugnad. Skjema med målinger før og etter støp og tilkobling av varmekablene foreligger. Noe av arbeidet nede i kjeller (faglært) er det ikke mulig å innhente papirer på da firmaene som gjorde jobbene har opphørt.
Arbeid utført av	Abildsø Elektriske AS, Kindberg Elektriske AS, Ekeberg Elektro AS, Varmepumpe Energy AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun inspeksjon av strømmåler (i forbindelse med plombering) etter at denne ble skiftet ved overgang fra manuell til digital måler samt etter oppgradering av inntakskabel i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viridian EcoLite ELT332S, ny kurs og ny kabel helt frem til støpsel til boks ble installert av autorisert fagfolk 2016.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Diverse egeninnsats av huseier. Maling, gipsing, rehabilitering av innvendige vegger i overetasjen i 2010, listing samt diverse maling opp gjennom årene. Utgraving av underetasje, slemming av yttervegger i underetasje. Konstruksjon av vegger, listing og maling av vegger i underetasjen, etterisolering av loft. Alt er gjort etter beste byggteknisk standard jf. SINTEF sine håndbøker. Det foreligger bilder av alt arbeidet og oppbygningen som er gjort i underetasjen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hele taket ble skiftet (inkl lekter og sløyfer), takstein og takrenner/nedløp) i 2018 av Brandu Byggservice AS. Tilbygg (kjøkken og gang) oppført i 2018 av Brandbu Byggservice AS. Garasjeport montert og vedlikeholdt av Kråkerøy Treindustri AS. Ny garasjeportåpner/motor i 2022 montert av Kråkerøy Treindustri AS. Garasje kledd inn av huseier. Hovedterrassen ut fra stue ble rehabilitert dels av faglærte og dels av huseier i 2010. Siste pusset ned og malt i 2020-2021 Utestue bygget av huseier i 2020. Terrasse ut fra kjøkken er oppført av Brandbu Byggservice AS. Tre av sidene på opprinnelige hus ble drenert av faglærte AK Graveservice tilbake i 2011, drens lagt dypere enn originale rør, lagt nye drensrør, ny filtrering, utskifting av all masse, ny knotteplast og isolert utvendig med 5 cm XPS. Drens under carport og rundt nordvestre hjørnet ble ekstra sikret med tilleggsrør ved ny oppgraving i forbindelse med støp av garasjegulv senere i 2011 (dels av LB prosjekt AS og dels på dugnad). Hele gulvet i underetasjen ble støpt opp og nye skillevegger murt opp i leca-blokker av LB prosjekt AS i 2011. Gulvet ble bygget opp av pukk, lecakuler, 5 cm xps, fuktsperre/radonduk og fiberarmert betong. LB prosjekt AS ansvarlig. Det ble i samme seanse klargjort for varmekabler i underetasje (minus på bad). Varmekabler lagt i forbindelse med flytesparkling/avretting av gulvene (flytsparkel egeninnsats) i forbindelse med innredning av underetasjen i 2013/2014. Sportsbod på nordside av huset støpt såle, isolert og bygget opp av Brandu Byggservice AS i 2020. Vinduer på de 3 soverommene i første etasje og verandadør på hovedsoverom ble byttet i 2010 samt ny ytterdør til underetasje (Tømrermester Leif Inglingstad + egeninnsats). Utskjæring til bærebjelke og vinduer i underetasjen gjort i 2013 av faglært tømrer.
Arbeid utført av	Brandbu Byggservice AS, Kråkerøy Treindustri AS, LB prosjekt AS, AK Graveservice,

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251428

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Underetasjen var uten støpt gulv eller innvendige vegger (bortsett fra bærevegg) ved overtakelse i 2009. Hele etasjen er bygget opp fra bunn, dvs gulv, tak, innvendige vegger, isolering, avtrekk, elektrisitet, varme, VA, samt satt inn vinduer i fasaden. Faglærte med egeninnsats av huseier som beskrevet under de forrige punktene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, byggemeldt og godkjent. Ferdigattest foreligger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt ny reguleringsplan for tomten i Nordseterveien 24. Utsynsveien 7D er ikke direkte nabo med felles grense da Utsynsveien 7E ligger mellom Nordseterveien 24 og Utsynsveien 7D. Det var opprinnelig kun tillatt oppføring av enebolig med en etasje, men i ny reguleringsplan for Nordseterveien 24 er det godkjent 2 eneboliger hvorav kun en vil sees fra Utsynsveien 7D. Det er ikke tillatt takterrasse på den eneboligen som vil sees fra Utsynsveien 7D. Ny bolig vil ligge betydelig lavere i terreng enn Utsynsveien 7D og solforhold for Utsynsveien 7D vil ikke endres jf. soldiagram. Endelig vedtak i sak foreligger ikke enda (klage fra annen nabo ligger hos Statsforvalteren)

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Canary måler som har ligget med kontinuerlig måling gjennom flere år. Det foreligger radonduk, radonbrønn og radonsug. Radonduk og radonbrønn installert av LB prosjekt AS i 2011. Radonsug ble installert og aktivert av Byggmesterkontoret AS i 2016.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Gjennomsittelig 10-15 sommerstid og under 30 på vinterstid

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo i Utsynsveien 7B har tinglyst rett til å kjøre over eiendommen for adgang til egen tomt.

Document reference: 38251428

Tilleggskommentar

1) Det foreligger ikke gjerde eller er gjennomført eksakt tomteoppmåling mot Utsynsveien 7, Utsynsveien 7B/7E eller Nordseterveien 22B. Disse grensene må derfor ansees som omtrentlige i samråd med naboene. Bod som tilhører Utsynsveien 7 står noe inn på tomt til Utsynsveien 7D, mens dukkestue som tilhører Utsynsveien 7D står litt inn på tomten til Utsynsveien 7 (se situasjonsplan/kart). 2) Det er noe parkslirekne i hekken mot Utsynsveien 7C. Dette har vært holdt enkelt nede med luking etter at vi installerte dyp jordduk og kjørte bort all masse i forbindelse med drenering i 2011. 3) Feil på varmekabel på bad underetasje høst 2025. M-Tek lokaliserte og utbedret feilen samt la ny membran i desember 2025.

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: 38251428

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Saxhaug Kristoffersen	bca31679e39422f913a0c5 aaaf5999d7a51000eb	11.04.2026 19:41:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kathrine Sebjørnsen	9fd3a10089398000a4f23 618fb3857803ed7d25a	11.04.2026 20:05:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251428

- 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 157 Bnr.: 616 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Utsynsveien 7 D
Gatenr:	18033
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1176 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:24.03.2026 kl. 09.25

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/220480-1/200 24.03.2010 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Annet
KRISTOFFERSEN ESPEN SAXHAUG
IDEELL: 1/2
SEBJØRNSEN ANNE KATHRINE
IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/6624-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

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

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

2022/305516-1/200 18.03.2022 09:30

2026/6624-1/200 05.01.2026 09:10

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 23 750 000
Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/6624-2/200 05.01.2026 09:10

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2008/441418-1/200 02.06.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 282

Bestemmelse om veirett.

GRUNNDATA

1977/6691-1/105 25.03.1977	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 459

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Innsender: Eirik Larsen

ERKLÆRING

Gnr: 157 bnr: 282 Utsynsveien 7B, har veirett over eiendomen, gnr: 157 bnr: 616 Utsynsveien 7D.

Denne erklæring tinglyses på gnr: 157 bnr: 616.

Oslo, den 29/5-2008

Hjemmelshavere/s underskrift (gnr: 157 bnr: 616):

Signatur	Med store bokstaver	Pers.nr
	EIRIK LARSEN	030457 [redacted]
Signatur	Med store bokstaver	Pers.nr
	ANNE-BENTE LARSEN	220562 [redacted]

Doknr: 441418 Tinglyst: 02.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

LHO
Rett kopi bekreftes

6691

25 MARS 1977

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 6 side 68

M.jnr. 208/1976

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 21.2.1977

er parsell nordre

av matr.nr.: gnr. 157 bnr. 459

gitt matr.nr.: gnr. 157 bnr. 616

Arealet er ca. 809 kvadratmeter

Målebrevsavdelingen, den 21. mars 1977

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Kjell Benum

Det attesteres at teksten er
i samsvar med protokollen.

J. Lier

Andvord

Skatteetaten

Dato
18.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 157 Bnr 616 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Utsynsveien 7D, 1176 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 524 020
Som sekundærbolig:	kr 10 034 314

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/616 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Utsynsveien 7D 1176 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 32 651,20
Fakturamottaker:	Sebjørnsen Anne Kathrine Utsynsveien 7 D 1176 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 610,00
Eiernavn:	Sebjørnsen Anne Kathrine	Totalt	NOK 36 261,20

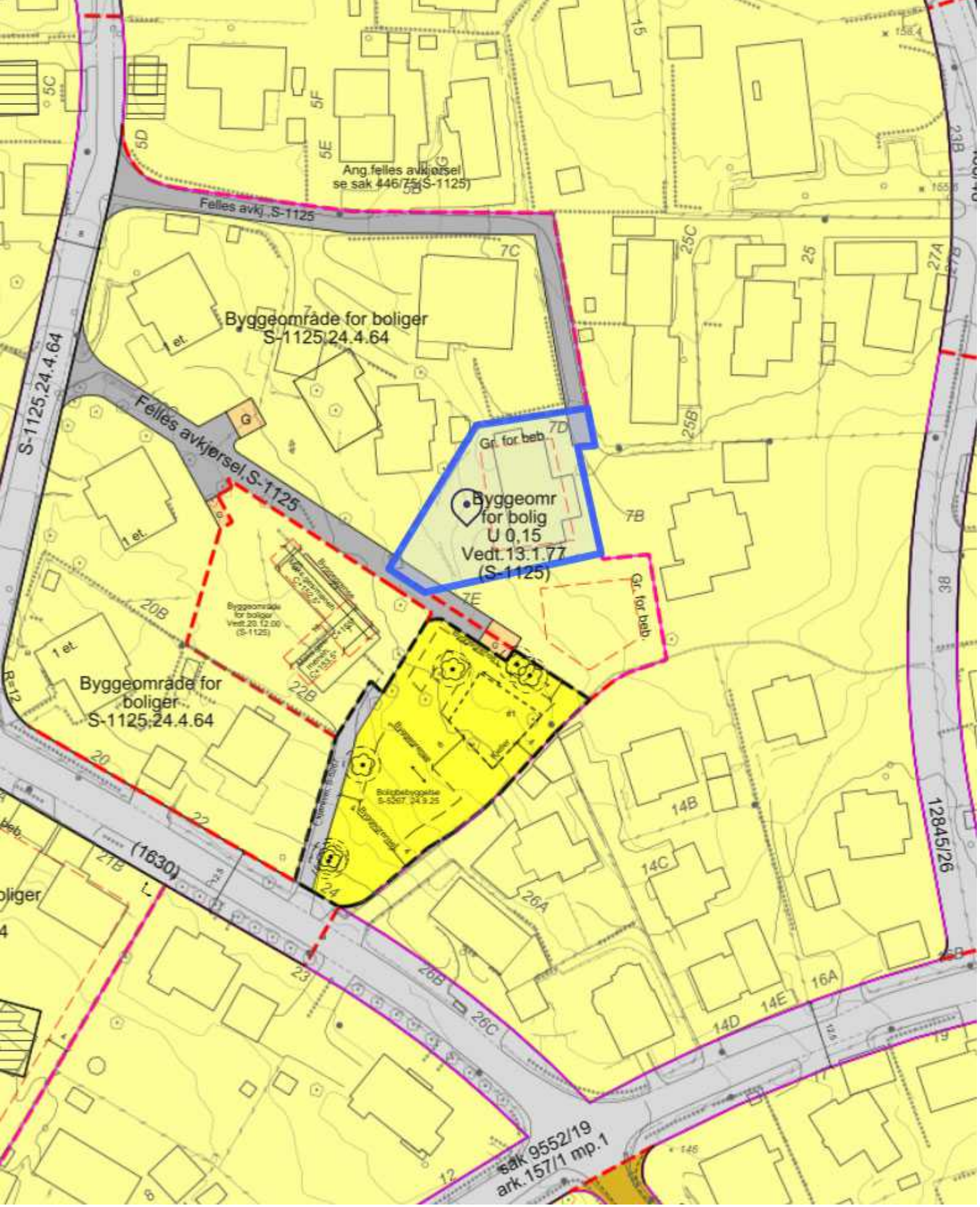
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**9 030,15**	**0,00**	26030000045362018	11909367	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**9 030,15**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 610,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 263,08
Vann- og avløpsgebyr	22 151,12
Totale avgifter	**36 261,20**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Ang.felles avkjørsel
se sak 446/75(S-1125)
Felles avkj. S-1125
Byggeområde for boliger
S-1125.24.4.64
S-1125.24.4.64
Felles avkjørsel S-1125
Gr. for beb.
Byggeområde for bolig
U 0,15
Vedt.13.1.77
(S-1125)
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
Vedt.20.12.00
(S-1125)
Byggeområde for boliger
S-1125.24.4.64
(1630)
sak 9552/19
ark.157/1 mp.1
12845/26

Oslo

V130177

Reguleringsvedtak: Forslag til endring av stadfestet regulerings- plan for gnr.157 bnr.16 m.fl.

V130177 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.01.1977
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197702743
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1125

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1125

Regulerings- og bebyggelsesplan gor gnr. 157, bnr. 16, Nordsæter samt reguleringsplan for del av vei 1619.

S-1125 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.04.1964
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196401379
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V130177, 44675, V201200

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Espen Saxhaug Kristoffersen
Utsynsveien 7 D
1176 OSLO

Dato: 09.10.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105940-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UTSYNSVEIEN 7D	Eiendom:	157/616/0/0
Tiltakshaver:	Espen Saxhaug Kristoffersen	Adresse:	Utsynsveien 7 D, 1176 OSLO
Søker:	Espen Saxhaug Kristoffersen	Adresse:	Utsynsveien 7 D, 1176 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - UTSYNSVEIEN 7 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattest, sak 201105940			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart			1/6
Kjellerplan 2	E13		1/9
Plan 1 med garasje	E11		1/10
Fasade mot nord	E8		1/12
Fasade med garasje	E9		1/13
Fasade mot øst	E10		1/14

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2015 av:

Petter Røhr Ewart - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Arbeidssted: [illegible]

Journalnr.

Tegn. nr. mylt 6/16.

Arbeidets art: Enebolig med carport

Innlevert 17.8.76

Bygningens art:

Byggherre: Bjarne Klubbenes, Anna Rogstads vei 8, Oslo 5

Byggemelder: Henning Hårefallet, 1933 LIERFOSS

Ansvarshavende: Fra topp 92.m. X

Ing. Henning Hårefallet

Byggm. Hårefallet Topp. Til topp 92.m.

6.4.77 A → Byggetillatelse Utg

15/4-77 A 19.4.77 Byggetillatelse 20/4-77

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.	2/9.76	21/1.77	Dato 2/2.77	N.nr. 350				
Helseråd				Bet. 4/3-77	X	B R. 120/77		
Brannvesen			Dato	N.nr.	X	C1 24/8-76	2/2.77	
V. & k. v.				Bet.		C2		
Ing kont	3/2.77	11/2.77	Dato	N.nr.		D		
				Bet.	X	E	✓	
			Dato	N.nr.		F		
Gransking	Schui 26/8-			Bet.		G		
Fasaderåd			Dato	N.nr.	X	H 187/463 regn varslet og eventuelt ke muken godkjent.		
Bygn.råd				Bet.				
	Schui 24/1.-		Dato	N.nr.		J		
	Sandnes 7/2.-			Bet.		K		

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse 24/4.78		
Ferdigbes		
Frist mangler 25/6.80		
25/7.81 - 18/2-81		
23/9-83 21/12-83		
Mangler rettet		
Pipeattest	4/78	W
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest Innlegget 74		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Simonsen Oslo Nr. 10950 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ESPEN SAXHAUG KRISTOFFERSEN
UTSYNSVEIEN 7 D
1176 OSLO

Dato: 20.12.2019

Deres ref.: Espen Saxhaug Kristoffersen | Vår ref.: 201710496-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vebjørn Isaksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UTSYNSVEIEN 7D	Eiendom:	157/616/0/0
Tiltakshaver:	ESPEN SAXHAUG KRISTOFFERSEN	Adresse:	UTSYNSVEIEN 7 D, 1176 OSLO
Søker:	ESPEN SAXHAUG KRISTOFFERSEN	Adresse:	UTSYNSVEIEN 7 D, 1176 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Utsynsveien 7 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg til enebolig, mottatt 01.12.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710496			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	07.06.2017	1/4
Fasade øst	A-301	07.06.2017	1/6
Fasade syd	A-302	07.06.2017	1/7
Fasade nord	A-303	07.06.2017	1/8
Plan 1 etasje	A-101	07.06.2017	5/3
Snitt A	A-201	05.10.2017	5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Vebjørn Isaksen - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[X] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Sund Gab.

Enebolig med carport.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Utsynsveien 7 D	Gnr. 157, bnr. 459 av bnr. 16	76/2382

Byggherre

Bjarne Klubbenes
Utsynsveien 7 D

OSLO 11.

Ansvarshavende

Tömmerm. Kjell Johannessen
Sandberg
2150 ÅRNES.

AS/GS

Dato

27. juni 1984

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ..... Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

En viser til melding datert 25.6.-80 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse, samt til purring herom 29.7.-,18.12.-81, 23.9.-83 og 21.12.-83.

Følgende mangler er ennå ikke ordnet:

1. Kjellerinnredning må gjøres ferdig.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

Melding om at ovenstående mangler er rettet må innsendes hertil senest innen 1.1.1985.

Fristen må overholdes.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

fung. Bygningsinspektør
A. Sundt

12/8

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

157/459 Gnr./Bnr. 16
Utsynsveien 7 D
76/2382

Meldt SER type B 29/6-84 T.B 24-4-78

"

"

"

"

"

Henlegges innbil anmerkning om ferdigattest innkommet. 22-3-85 [illegible]

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 29/11-78
Dato og Signatur

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

[illegible] 16/6-77

Ferdigbesiktigelse 17/6 80

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Fra Bygg grunnt

Tømmerm. Kjell Johannessen
Sandberg 2450 Nes

Arbeidets art

~~Enebolig med carport~~ Til bygg grunnmur

Ansvarshavende

Byggmester Kåre Torp
Olav Nygårds vei 24, Oslo 6

Byggetillatelse	Gravetillatelse
20-4-77	
16-11-77	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
157	~~616~~		459

Matr.nr.

Utsynsveien 7 D V

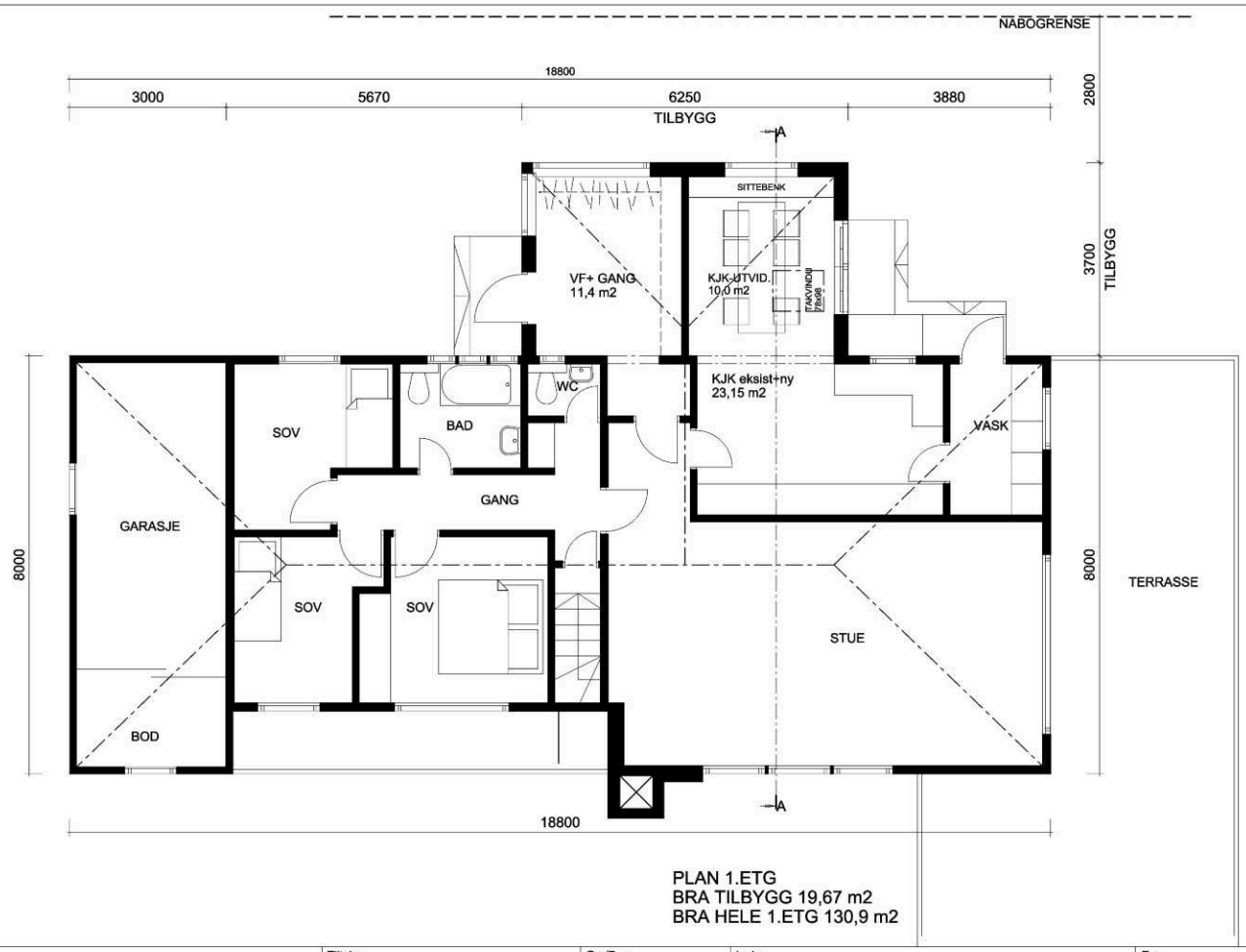
Adresse

Ch. K

Byggherre Bjarne Klubbenes

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2382
Mottatt 17 AUG 1976
Bnr.

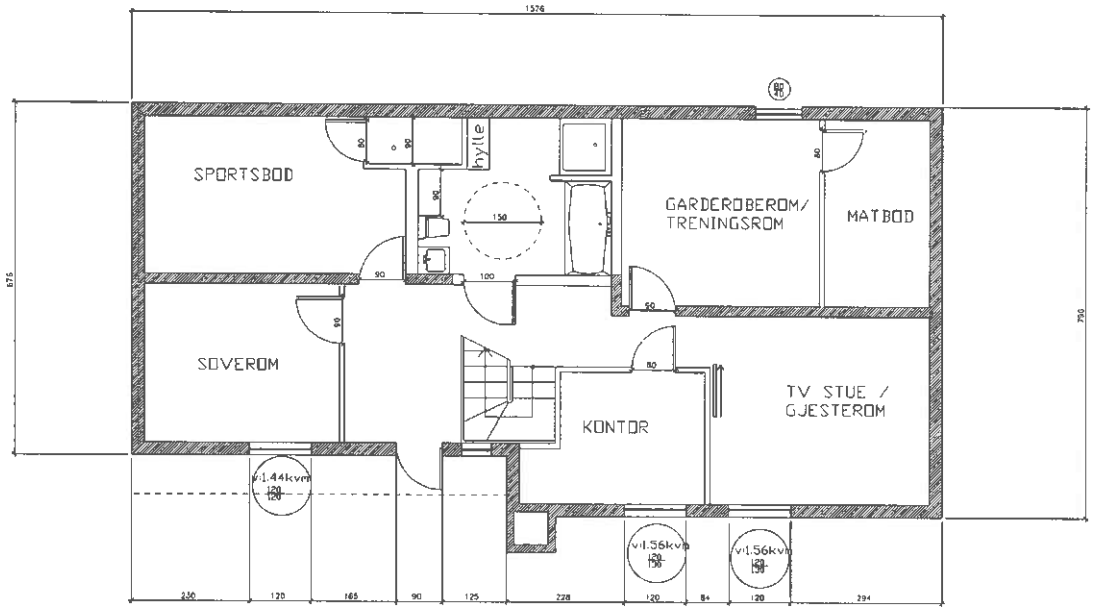
4000. ANDVORD - 20160/75.—



PLAN 1.ETG
BRA TILBYGG 19,67 m2
BRA HELE 1.ETG 130,9 m2

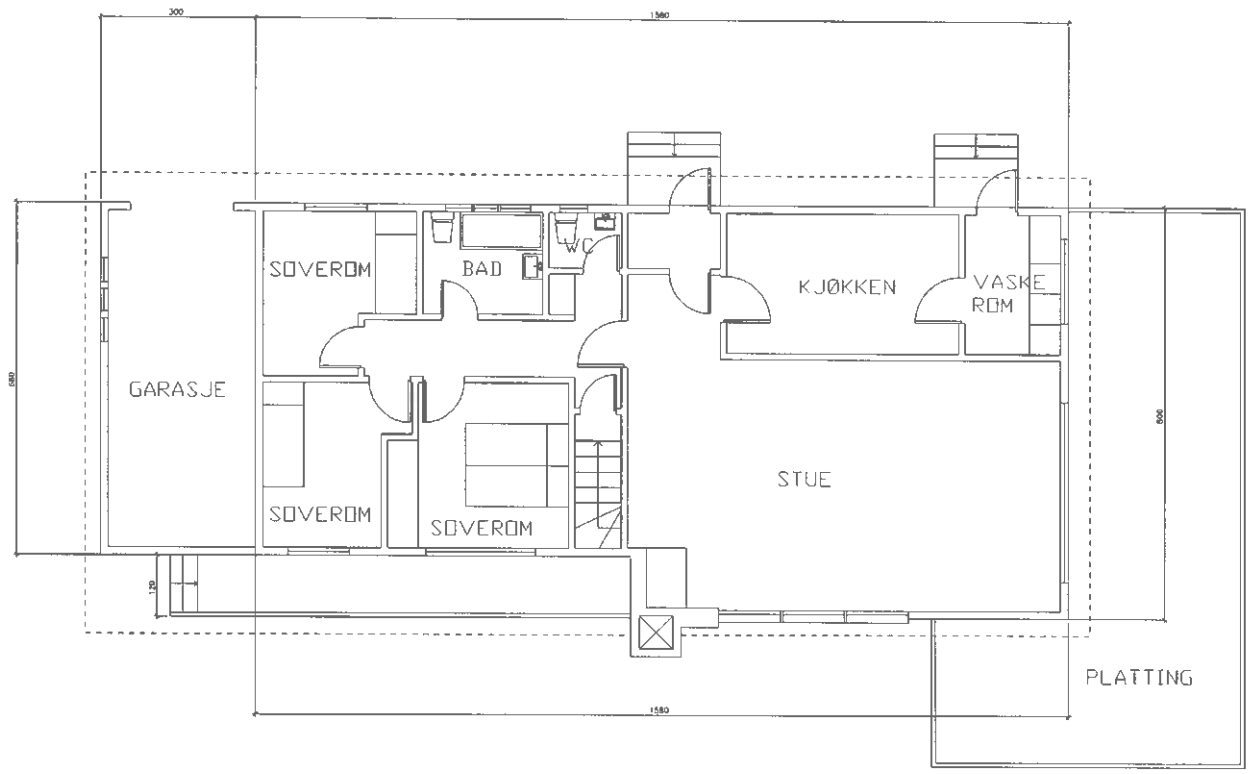
Fase:	Tiltak:	Gnr/Bnr:	Innh:		Rev:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	TILBYGG	157/616	1.ETASJE		
Pro: Siv.ark MNAL Tone Lien M: 41 26 79 81 Ringgt 4 E 0577 Oslo E:lien_ark@hotmail.com	Adr: UTSYNSVEIEN 7 D	1176 OSLO	Mål: M 1:100	Tegn.nr: A - 101	Dato: 07.06.17

Vedlegg 西鏈
E13

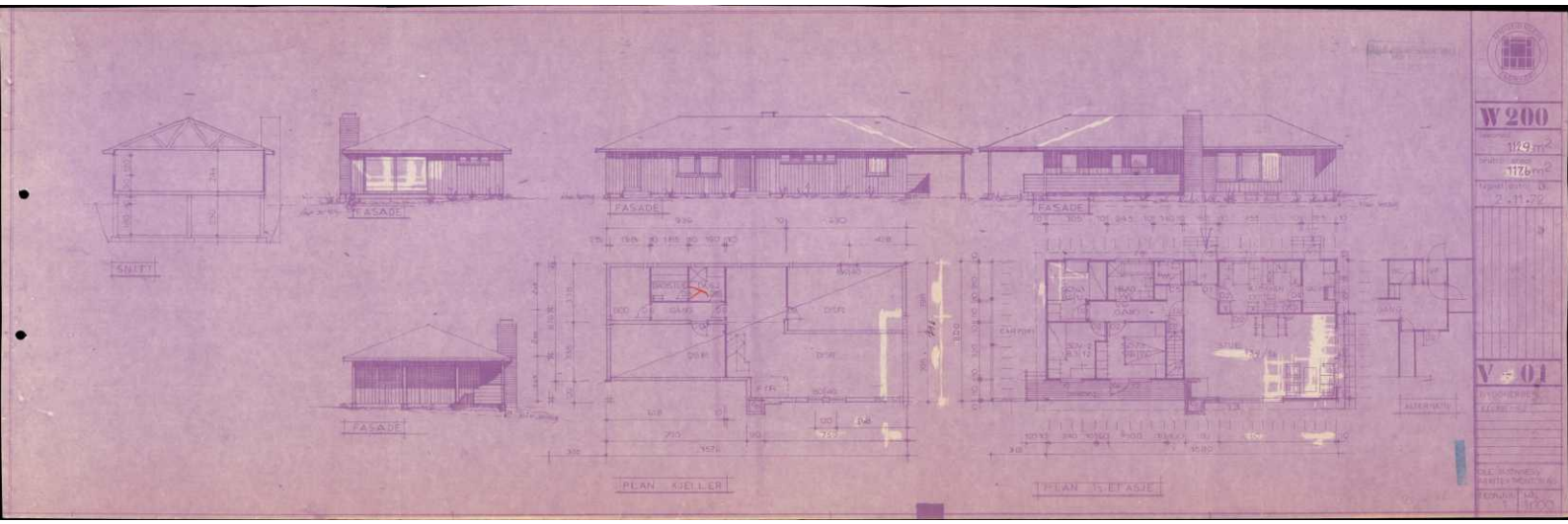


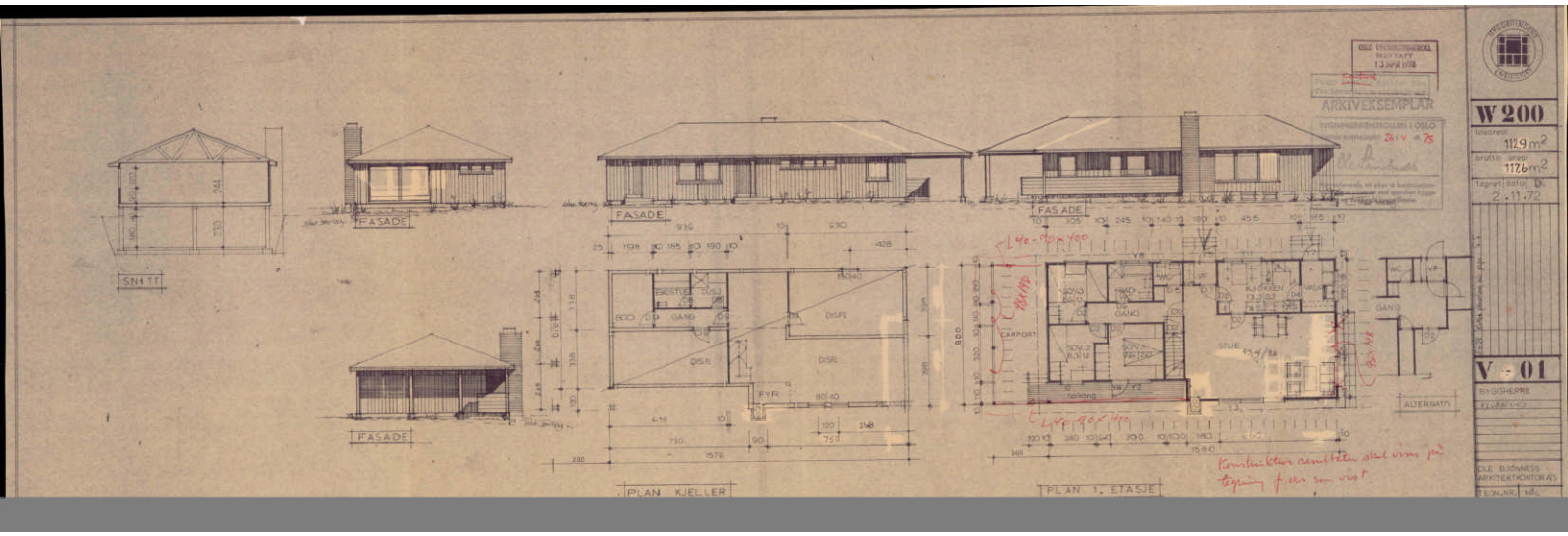
Ny kjeller plan (2) 1:100

Vedlegg I 11



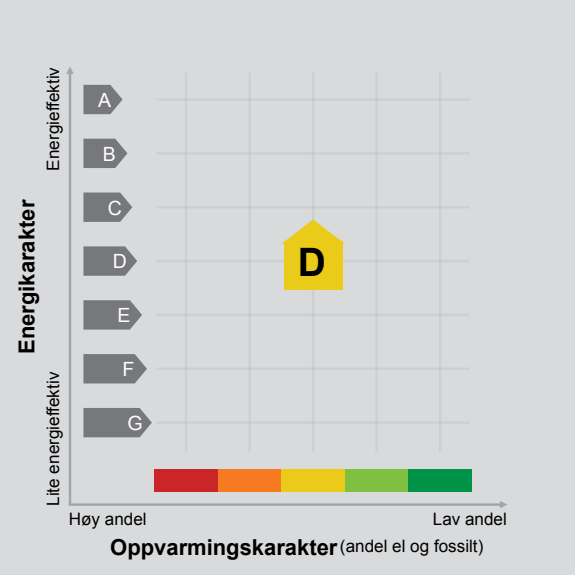
Ny plan 1 med garasje 1:100


W 200
1129 m²
1176 m²
2.11.72
V 01
SNITT
FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
PLAN KJELLER
PLAN 1. ETASJE


SNITT
FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
PLAN KJELLER
PLAN 1. ETASJE
ARKIVEKSEMPLAR
W200
V-01
ALTERNATIV

ENERGIATTEST

Adresse	Utsynsveien 7D
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	616
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80796781
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194424
Dato	01.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 31 390 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

31 231 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	237
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Utsynsveien 7D, 1176 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 616, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251428

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969
E-post: cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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