PRIVATMEGLEREN
INFINITA

LARSBRÅTVEIEN 92

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Energiattest

Festekontrakt

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ligningsverdi

Ferdigattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Rekkehus

Larsbråtveien 92, 0674 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1735 **Referansenummer:** MP5357

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Støpt ringmur mot grunn. Grunnmur mot terreng av leca. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/shingel.

OPPVARMING:
Varmepumpe stue/kjøkken.
Ildsted stue.
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.
Varmefolie i entré.

ROMHØYDE:
Underetasje:
Stue: 2,38m
Kjøkken: 2,38m

1. etasje:
Bad: 2,24m
Soverom: 2,37m

PARKERING:
Boligen disponerer en garasjeplass i fellesrekke med elbillader.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Type tekking: Papp/shingel.
Undertak: Ikke besiktiget.
Alder: Ifølge eier fra 2007.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2007.

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning.

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2004, 2012 og ukjent alder på de to mindre soverommene, men av eldre dato.

Type: Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Terrassedør er produsert i 2003. Ytterdør er montert i ca. 2012.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 16 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
Underetasje:
- Gulv: Belegg, parkett, laminat.
- Vegger: Malte overflater.
- Himling: Takess.

1. etasje:
- Gulv: Laminat,, belegg.
- Vegger: MDF-panel, malte overflater.
- Himling: Takess.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2005.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Det er servant med skap med slette fronter og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ukjent.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av heltre.
Oppvaskkum av stål.
Hvitevarer:
- Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett. Servant av porselen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Lokalisert i bod.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer i alle oppholdsrom utenom hovedsoverom.

Opplegg for vaskemaskin ved kjøkken. Vaskemaskinen er lekkasjesikret med waterguard.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 142 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Produksjonsår: 1997.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

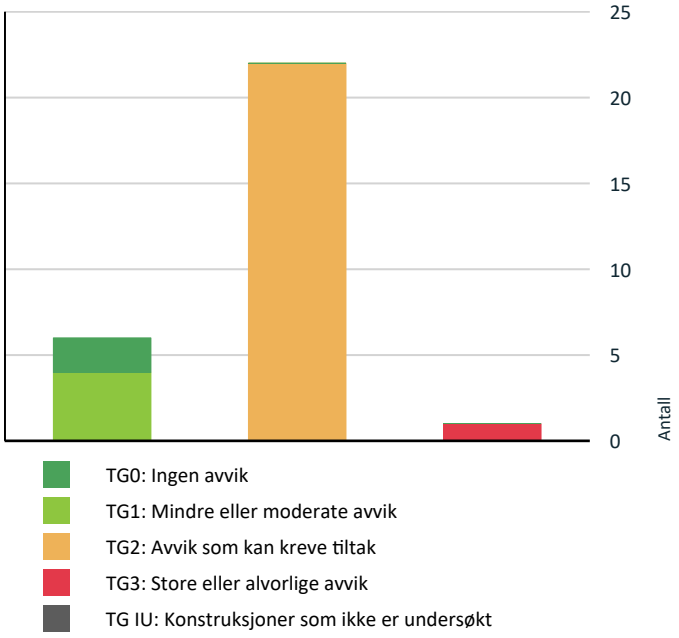
Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

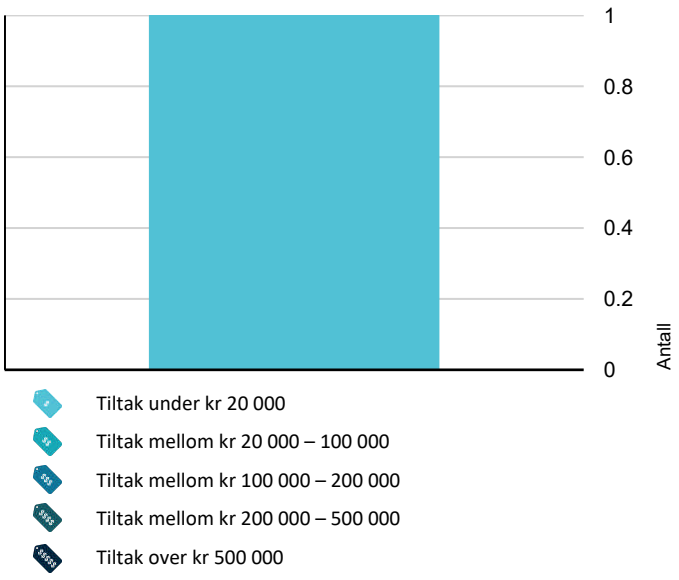
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er registrert brunsvidd stikkontakt til bereder. Det anbefales utskiftning av stikkontakt til direktekobling av strømmen. Dette må til for å lukke TG3 avviket. Kostnadsestimatet er ment for utskiftning av stikkontakt til direktekobling, og har ikke sammenheng med andre elektriske arbeider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.
Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Vinduene på de to mindre soverommene og i stue har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid. I dette tilfellet er det oppdaget råteskader og stor slitasje kommet fra fukt. Skaden medfører redusert bestandighet og kan utvikle seg videre dersom årsaken til fukten ikke utbedres.
Forholdet kan også være en indikasjon på underliggende fukt- eller lekkasjeproblematikk i tilstøtende konstruksjoner rundt vinduet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Terrassedøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble registrert svertesopp/misfarging på utvendig dørblad. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, ofte som følge av værbelastning, mangelfull overflatebehandling eller begrenset uttørking.
Svertesopp i seg selv medfører normalt ikke strukturell skade, men indikerer vedvarende fuktbelastning.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for råteskader i dørbladet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

- Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimautfordringer.
Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten tilstrekkelig ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer.
Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Innredningen er eldre og har bruksslitasje.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. I dette tilfellet antas sprekken av å komme ette vibrasjon i flisen etter hulltaking.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm og 14mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fal på gulv mot sluk på kontrollerte steder, men dette er stedvis mindre enn krav.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

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

Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Papp/shingel.
Undertak: Ikke besiktiget.
Alder: Ifølge eier fra 2007.

Om undersøkelsen:
Undersøkelsen blir gjennomført fra taket dersom tilfredstillende adkomst til yttertaket er tilrettelagt, og i samsvar med våre retningslinjer for HMS.
I dette tilfellet er det ikke forsvarlig adkomst til yttertaket. Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til våre HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Fallforhold på yttertaket:
Fallforhold er ikke kontrollert da taket er for høyt i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Vedlikeholdsnivå:

Kompakte tak bør ha jevnlig tilsyn, med rengjøring av sluk og renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2007.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den

Tilstandsrapport

aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Ikke tilfredsstillende.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen.
Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Tilstandsrapport



Manglende lufting bak kledning.



Råteskade



Råteskade

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak, uten synlig lufting. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult, er den i hovedsak vurdert opp mot alderen.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2004, 2012 og ukjent alder på de to mindre soverommene, men av eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

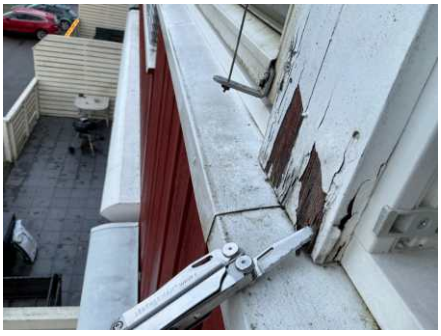
- Vinduene på de to mindre soverommene og i stue har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid. I dette tilfellet er det oppdaget råteskader og stor slitasje kommet fra fukt. Skaden medfører redusert bestandighet og kan utvikle seg videre dersom årsaken til fukten ikke utbedres.
Forholdet kan også være en indikasjon på underliggende fukt- eller lekkasjeproblematikk i tilstøtende konstruksjoner rundt vinduet.

Tilstandsrapport



Belegg rundt til vannbrett flasser av. Dette øker faren for rust i blekket. Anbefales skiftes eller behandles.



Råteskade belistning vindu hovedsoverom



TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Terrassedør er produsert i 2003. Ytterdør er montert i ca. 2012.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassedøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble registrert svertesopp/misfarging på utvendig dørblad. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, ofte som følge av værbelastning, mangelfull overflatebehandling eller begrenset uttørking. Svertesopp i seg selv medfører normalt ikke strukturell skade, men indikerer vedvarende fuktbelastning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for råteskader i dørbladet.



Svertesopp utvendig dørblad.



Svertesopp utvendig dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.

Tilstandsrapport

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 16 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 93cm.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.



Avflassing av maling under betongdekke.

INNVENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Byggeår.
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble målt etter fukt utenpå grunnmur

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg. Det er ikke utført funksjonstesting av ventilasjonen.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.



TG 2 Krypkjeller

Krypkjelleren lot seg ikke inspisere, da det ikke var tilgang ved befaring. Konsekvensen av dette er at tilstanden til rommet er ukjent. Krypkjellere regnes

Tilstandsrapport

som risikokonstruksjoner, særlig med tanke på fukt, råte og soppdannelser både i kryperommet og i øvrige deler av boligen. Det anbefales at tilkomst etableres, og at forholdene vurderes av fagkyndig for å kartlegge tilstanden.

Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner utenfra, der det er relevant.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold.

Lufting/ventilering: Det er registrert lufteventiler i grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere om dette er tilstrekkelig uten fysisk inspeksjon av krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kryperommet er en konstruksjon som ofte er sårbar for fukt og inneklimautfordringer.
Kryperom regnes generelt som en utsatt konstruksjon, særlig med tanke på fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Dersom rommet er lukket uten tilstrekkelig ventilasjon eller tilsyn, kan dette øke risikoen for skjulte skader og eventuell spredning av forurenset luft til resten av boligen. Slike forhold utvikler seg ofte over tid uten synlige symptomer.
Det bør etableres inspeksjonsmulighet for å kartlegge tilstanden til hele rommet.



Synlig lufteluke til krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2005.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

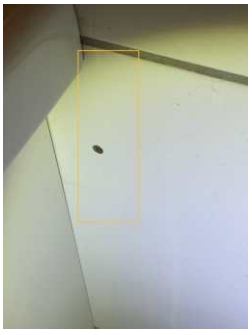
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. I dette tilfellet antas sprekken av å komme ette vibrasjon i flisen etter hulltaking.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.



Området med sprekk er markert, men sprekken er ikke lett synlig på bilde.



Svertesopp

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder

Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 10mm og 14mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fal på gulv mot sluk på kontrollerte steder, men dette er stedvis mindre enn krav.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge eier fra 2005.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er servant med skap med slette fronter og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ukjent.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Oppvaskkum av stål.

Hvitevarer:
- Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og har bruksslitasje.



Svelleskader innredning.,

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med gulvstående toalett. Servant av porselen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er både skjult og synlig.
Hovedstoppekran: Lokalisert i bod.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.





TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Tilluft: Spalteventiler i vinduer i alle oppholdsrom utenom hovedsoverom.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin ved kjøkken. Vaskemaskinen er lekkasjesikret med waterguard.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 142 liter.
Produksjonsår: 1997.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Kjøkkenskap.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

TG 3 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør

Tilstandsrapport

foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er registrert brunsvidd stikkontakt til bereder. Det anbefales utskiftning av stikkontakt til direktekobling av strømmen. Dette må til for å lukke TG3 avviket. Kostnadsestimatet er ment for utskiftning av stikkontakt til direktekobling, og har ikke sammenheng med andre elektriske arbeider.

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.
   Nytt sikringsskap og annet i 2005, senere skiftet enkelte støpsler etc.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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
   Ja

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?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

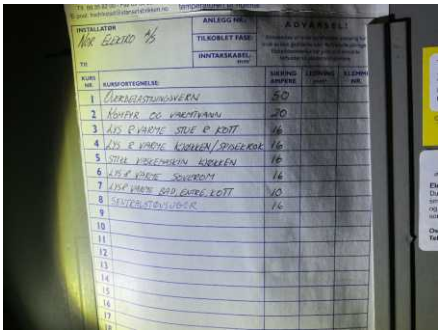
Generell kommentar

Det er registrert brunsvidd stikkontakt til bereder. Det anbefales utskiftning av stikkontakt til direktekobling av strømmen. Dette må til for å lukke TG3 avviket. Kostnadsestimatet er ment for utskiftning av stikkontakt til direktekobling, og har ikke sammenheng med andre elektriske arbeider.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.
TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Synlig fuktsikring: Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Fuktsøk: Se rom under terreng.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Bygningsdelen ligger ifølge eier under boligsammenslutningens ansvarsområde, men er inkludert i oppdraget grunnet særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Vurderingen er begrenset til områdene hvor bygningsdelen grenser til den aktuelle boenheten, og reflekterer ikke tilstanden til delen rundt hele bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Leca. Store deler av grunnmuren er skjult fra utsiden og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av underetasje, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.
Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

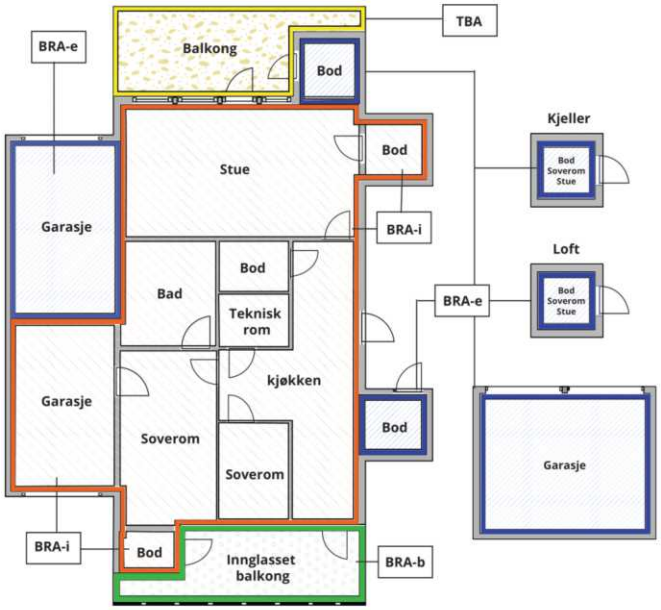
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	60			60	16
1. Etasje	61			61	
SUM	**121**				**16**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, bod 2, stue, kjøkken		
1. Etasje	Entré, bad, bod, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	107	14

Kommentar	
Rekkehus	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Jon-Terje Bekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	215		0	80.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Larsbråtveien 92

Hjemmelshaver

Solberg Eli Marie, Bekken Jon-Terje, Larsbråten Boligsamvirke Sa

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Infinita Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Infinita v/Bent W. Johansen
Tvetenveien 152 B, 0671 OSLO
E-post: WM120_3002694@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002694/174-25-0001 nåkkves vei 1 .Vår ref.: 0402-1-1027 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Larsbråten Boligsamvirke Sa
Organisasjonsnr:	950509198
Seksjonseier:	Solberg, Eli Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1027
Adresse:	Larsbråtveien 92, 0674 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	141
Bnr.	215

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6658977.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fra 01.03.2025 er felleskostnadene kr 3601 pr. mnd + kr 399,- for bredbånd.
Eierskifter: Det er ingen krav om at kjøper er medlem i OBOS, og det kreves heller ingen godkjenning av ny eier fra styret.Eierskiftemeldingen sendes til eierskifte@obos.no. Faktura for eierskiftegebyret blir sendt megler, hvis ikke annet er avtalt.. Tinglysning foretas formelt av megler. Forsikring: Samvirke har felles bygningsforsikring i OBOS Skadeforsikring AS. Andre kommentarer: St. Hansfjellet SA er organisert som et andelslag som tar seg av administrasjonen av fellesanlegg, biloppstillingsplasser, lekeplasser, tilfluktsrom, antenner, beplantning på gnr 141 bnnr 127 (fellesarealet) og alt utvendig vedlikehold. St. Hansfjellet SA eier grunnen og alle husene fester til Samvirke. Festetiden er på 75 år og ble inngått i 1987. Alle leiligheter har hvert sitt gårds og bruksnummer. Hver beboer har hjemmel til feste (også kalt fremfester) for sitt hus og i tillegg til 1/30 del andel i fellesarealet. Leilighetene er fritt omsettelige selveierleiligheter. Sommer 2024 jobber styret med å se på muligheten for å omdanne selskapet til et borettslag. Årsmøte 30.05.2023 vedtok å installere fibernett fra Globalconnect. Det er behov for å gjøre noe med balkong/betong i selskapet pga skader/slitasje. Kostnadsramme ca. kr 500.000,- som blir lånefinansiert. Prosjektstart er ikke bestemt enda. Felleskostnadene øker med 5 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207940208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	1 244 835,00
Innfrielsesdato:	30.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 200,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	399,00	
Felleskostnader	3 801,07	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	641,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 459,-
Annen formue:	36 330,-
Gjeld:	62 011,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207940208
Restsaldo:	41 498,42
Kapitalkostnader:	473,64
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 498,42,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Isak Eriksen Bjørn, e-post: larsbraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR LARSBRÅTEN BOLIGSAMVIRKE SA

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 14.5.2013. Endret på ordinær generalforsamling 15.5.2014, 3.5.2016, 30.05.2023, 04.06.2025.

§ 1 Overordnet

Samvirkeforetakets navn er Larsbråten Boligsamvirke SA, og omtales i disse vedtektene som Samvirkeforetaket.

Samvirkeforetaket er et samvirkeforetak hvor antall medlemsandeler ikke kan overstige 30, jf. vedtektenes § 4. Medlemmene har ikke personlig ansvar for Samvirkeforetakets forpliktelser.

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). Hver av de 30 Festeeiendommene er festet bort til medlemmene, hvor hvert medlem fester én Festeeiendom hver.

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Formål

Samvirkeforetakets formål skal være forvaltning, drift og forsvarlig vedlikehold (herunder ev. reparasjoner) av:

- Fellesarealer- og installasjoner, herunder grøntarealer, trapper, mellomgang, adkomstveier, søppelbrønner, sykkelskur, gjesteparkeringsplasser tilfluktsrom, felles platting ved Larsbråtveien 68, beliggende på Felleseiendommen. Videre er garasjekonstruksjon beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211 omfattet. Det samme gjelder fiberanlegg og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet. Disse arealene og konstruksjonen utgjør samlet «Fellesanlegg».
- Utvendig del av bebyggelsen på Festeeiendommene, herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner (samlet omtalt som «Fellesbebyggelse»).

Definisjonen av Fellesanlegg ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Den enkelte fester/medlem har ansvar for vedlikehold av sin egen enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for administrasjon av de 30 festeforholdene, herunder innkreving av festeavgift.

I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av disse vedtektene, herunder ved å se hen til reguleringen i eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmer

Det er kun festere, og ev. fremtidige eiere etter innløsning, av Festeeiendommene, som kan eie en andel, og være medlem av Samvirkeforetaket. En eller flere personer kan eie én andel sammen, dersom disse er sameierne i den tilhørende festerett.

Det er i den enkelte festekontrakt fastsatt plikt for den enkelte fester til å være medlem av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetaket har ikke rett til å nekte en fester medlemskap i Samvirkeforetaket.

Det skal føres medlemsregister iht. samvirkelova § 18, og dette skal oppdateres regelmessig – og alltid ved salg av festeretten til en av Festeeiendommene. Medlemsregisteret skal inneholde navn, fødselsdato og adresse på hvert medlem, og skal vise hvilken av Festeeiendommene hvert medlem har festerett til, samt hvilken parkeringsplass på Felleseiendommen som hører til den enkelte festetomt.

§ 4 Andelsinnskudd

Andelsinnskuddet er totalt kr 15 000, fordelt på 30 andeler á kr 500 fullt innbetalt og lydende på navn.

Andelsinnskuddet overføres ny eier ved salg av andelen jf. § 6.

§ 5 Styret

Samvirkeforetaket ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen, slik at det velges 2 representanter det ene året og 3 representanter (alternativt 1, dersom styret skal bestå av 3 medlemmer) det andre året.

Det velges først styreleder dersom hen står på valg, og deretter styremedlemmer i det antall generalforsamlingen bestemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen (herunder Fellesanlegget), samt Fellesbebyggelse, og ellers sørge for forvaltningen av Samvirkeforetakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Med mindre annet følger av neste avsnitt, skal styret ta stilling til ev. forespørsler om tillatelse til tiltak fra festere/medlemmer, ref. pkt. 2 i tinglyste tillegg til festekontraktene.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Samvirkeforetaket tegnes av styreleder. Styret kan ansette forretningsfører og meddele prokura. Samvirkeforetaket skal ikke ha daglig leder.

§ 6 Overføring av andeler

Intet medlem kan eie mer enn én andel. Andelene ligger til de 30 Festeeiendommene, og går over til et nytt medlem samtidig som overdragelse av den enkelte festerett, jf. også regelen i samvirkelova § 20 første ledd.

§ 7 Medlemskontingent/felleskostnader

Medlemmene skal betale medlemskontingent/felleskostnader, til dekning av Samvirkeforetakets forpliktelser til bl.a. å forestå nødvendig vedlikehold av Fellesanlegg og Fellesbebyggelse.

Medlemskontingenten/felleskostnadene skal betales én gang per måned, og da innen den 20. i hver måned. Beløpet for den månedlige medlemskontingenten/felleskostnadene fastsettes av styret én gang i året, og presenteres for medlemmene under årsmøtet, se § 8.

Samvirkeforetaket har avtalepant i festeretten til den enkelte fester/medlem, som sikkerhet for festerens/ medlemmets plikt til å betale festeavgift etter festekontrakten og medlemskontingent/felleskostnadene etter disse vedtektene. Pantekravet i den enkelte festerett er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025.

§ 8 Årsmøte

Årsmøte er Samvirkeforetakets øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling til årsmøte skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før møtet. På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles;

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- Årsberetning fra styret.
- Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Informasjon om ny medlemskontingent/felleskostnader for de neste 12 månedene.
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret og revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Eventuelt årsoverskudd skal uavkortet gå til økning av Samvirkeforetakets egenkapital.

Hver andel har én stemme under årsmøtet. Andelshavere kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt, og fullmektig behøver ikke være andelshaver.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertall av avgitte stemmer i møtet, med mindre noe annet følger av stemmereglene i eierseksjonsloven, herunder §§ 49 til 51, som gis anvendelse så langt de passer for Samvirkeforetakets formål og drift. Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. For de tilfellene som er nevnt i samvirkelova § 54 annet ledd, stilles det krav om tilslutning fra minst fire femtedeler av de avgitte stemmene.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig, eller styret selv finner det nødvendig. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes skriftlig slik at den er medlemmene i hende senest to uker før ekstraordinært årsmøte

§ 9 Oppløsning

Ved oppløsning har Samvirkeforetakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd, mot innlevering av andelsbeviset eller påtegning på dette, dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser.

Medlemmene har ikke krav på å få dekket renter på andelsinnskuddet.

Gjenværende midler etter dette skal tilfalle medlemmene på oppløsningstidspunktet, fordelt med likt på hver av de 30 andelene.

§ 10 Utmelding og utestenging

Da alle festere av Festeeiendommene plikter å være medlem i Samvirkeforetaket, har medlemmene ikke adgang til å melde seg ut av Samvirkeforetaket, uten at tilhørende festerett samtidig selges. Behovet for at alle festerne er medlem i Samvirkeforetaket, og motsatt; at alle medlemmene også er festere, er å anse som en tungtveiende, saklig grunn til å fastsette skranker for adgangen til å tre ut av Samvirkeforetaket, jf. samvirkeloven § 22.

Hvis en fester/et medlem, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sin festekontrakt og/eller sine plikter etter disse vedtektene, kan styret pålegge vedkommende fester/medlem å selge sin festerett, og overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

§ 11 Forholdet til lovverk og festekontraktene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, skal eierseksjonsloven gjelde så langt anvendelse av den aktuelle bestemmelsen i eierseksjonsloven ikke er i strid med ufravikelige regler i samvirkelova.

Ved ev. motstrid mellom disse vedtektene og festekontraktene for Festeeiendommene, går festekontraktene foran.

§ 12 Forsikring mv.

Samvirkeforetaket har felles forsikring av Fellesbebyggelse og Fellesanlegg.

Ved eventuell vannskade i en av festernes/medlemmenes bolig, skal dette meldes styret.

Egenandel betales i utgangspunktet av beboer. Skyldes skaden en lekkasje fra tak eller vegg som Samvirkeforetaket har ansvar for vedlikehold av, betales egenandel av sameiet.

§ 13 Øvrige bestemmelser

- Det tillates oppsatt godkjente støysvake varmepumper på endeveggen til Larsbråtveien 46, 48, 52, 54, 68 og 98, hengende over Samvirkeforetakets fellesareal. Eller godkjente støysvake varmepumper (maks 48 dB) skal kun oppføres mot yttervegg under verandarekkverkets høyde. Kondensvann fra pumpe skal føres mot avløp. Vann skal gå i takrenner/kum slik at det ikke dannes is i mellomgang/foran garasjene.
- Samvirkeforetaket anbefaler kun innvendig pipeløp. Boliger i fremre rekke med rekkehus bak, har ikke mulighet for å montere ildsted med pipeløp. Utvendig antenner, parabolantenner etc. godkjennes ikke.

- Strømuttak i garasjen er kun beregnet på lys og portåpner, den er ikke dimensjonert for lading av el- eller hybridbil. Det er ikke tillatt å lade via vanlig stikk.
- Det medlem som ønsker å felle et tre på Samvirkeforetakets grunn, må henvende seg til styret og få godkjenning for trefellingen. Styret har ansvar for at alle medlemmer får informasjon og får tid og mulighet til å si sin mening innen 2 måneder. Når fristen for tilbakemelding er ute, skal styret avgjøre saken og avgjørelsen gjøres kjent for Samvirkeforetakets medlemmer før trefellingen utføres.

Oslo

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-141/215 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Larsbråtveien 92 0674 OSLO
Fakturamottaker:	Bekken Jon-Terje Larsbråtveien 92 0674 OSLO
Eiernavn:	Bekken Jon-Terje

Kommunale avgifter	NOK 14 467,04
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 14 467,04

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	14 231,04
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Totale avgifter	**14 467,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

enova

Energiattest



Adresse	
Larsbråtveien 92, 0674 OSLO	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245893**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80827466**
Gårdsnummer **141**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **121 m²**	Oppvarmet bruksareal **121 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
188.80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
188.80 kWh/m²	**24496 kWh**

Fremfestekontrakt.

27 NOV. 1973 22854

Sankthansfjellets Tomteselskap A/L (nedenfor kalt fremfester) som ved festekontrakt av 14/3.1973 med grunneieren Oslo kommune, tinglyst 15/3.73, som dok.nr.5305/1973, har festerett til gnr.141, bnr.127, og grunneierens tillatelse til å fremfeste 30 parseller, fremfester herved av ovennevnte eiendom

gnr. 141, bnr. 215 i Oslo til Astrid og Peder Johan Johannessen

Fremfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/1.1973.
2. I festeavgift betales årlig kr.80,- som er 1/30 av den avgift fremfesteren betaler til grunneieren.

   For øvrig gjelder for festeavgiftens størrelse og sikkerhet de vilkår som er fastsatt i hovedfestekontrakt mellom fremfester og grunneier.
3. Fester plikter gjennom medlemsskap i Sankthansfjellets Tomteselskap A/L å medvirke til forsvarlig administrasjon av de forpliktelser som påhviler tomteselskapet i egenskap av hovedfester, og bære sin andel av tomteselskapets utgifter.
4. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgift, har fremfesteren pant i festers hus og festerett til gnr.141, bnr. 215 i Oslo.

   Såfremt festeavgiften eller andel av fellesutgifter ikke betales ved forfallstid, er fremfester berettiget til i samsvar med lovgivningen å la pantet selge ved tvangsauksjon.
5. For øvrig skjer fremfestet med de rettigheter og forpliktelser som fremgår av hovedfestekontrakt av 14/3.1973 mellom fremfester og grunneier, tinglyst 15/3.73, med tillegg av 11/7.73, samt erklæring av 24/8.73, tinglyst 30/8.73.
6. I alle forhold vedrørende nåværende og fremtidige forpliktelser festeren har felles med de øvrige festere på gnr.141, bnr.127 overfor grunneieren, skal festeren være ansvarsfri for andres misligholdelser av forpliktelser eller vilkår, såfremt fester har utredet sin 1/30 - en trettidel - av forpliktelsen, eller for sin del overholdt vilkårene.

Oslo, den 26. november 1973

Som fester av
gnr.141, bnr.215,

Astrid Johannessen /s/.
Peder Johannessen /s/.

Som fremfester:

Sankthansfjellets Tomteselskap A/L
J.A. Bonnevie/s/. Storm Lundberg /s/

Vi bekrefter at underskriverne har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de er over 20 år.

Oslo, den 26. november 1973.

T. Grotmol/s/.
Advokat
M.N.A.

Irene Huse /s/.

Avskriftens riktighet bekreftes
SB

Rett kopi/Certified Copy
Kurt Sollien-Berg

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT AV 26. NOVEMBER 1973

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
913296117
org.nr./fødselsnr.

1. BAKGRUNN

Herværende dokument er et tillegg til festekontrakt av 26. november 1973 («Festekontrakten») mellom Sankthansfjellet Tomteselskap SA («Bortfester» eller «Samvirkeforetaket») og fester av gnr. 141, bnr. 215 i Oslo kommune («Fester»), om feste av nevnte eiendom («Festetomten»). Sankthansfjellet Tomteselskap SA har senere byttet navn til Larsbråten Boligsamvirke SA. Fester og Bortfester omtales samlet sammen «Partene».

Samvirkeforetaket eier gnr. 141, bnr. 127 («Felleseiendommen»), i tillegg til gnr. 141, bnr. 189 til og med 218 (samlet benevnt «Festeeiendommene»). De 30 Festeeiendommene, herunder Festetomten, festes bort fra Samvirkeforetaket til 30 ulike festere.

Fester av Festetomten har plikt til å være medlem av Samvirkeforetaket, og Samvirkeforetaket består kun av de 30 festerne av Festeeiendommene. Festerne/medlemmenes rettigheter og plikter er dels regulert i festekontraktene for den enkelte festeeiendom, og dels i Samvirkeforetakets vedtekter.

Den opprinnelige festekontrakten av 26. november 1973 er betegnet som fremfestekontrakt, og Samvirkeforetaket som fremfester, da Felleseiendommen og Festeeiendommene opprinnelig var eid av Oslo kommune. Samvirkeforetaket erverver i 1985 eiendomsretten til Felleseiendommen og alle Festeeiendommene, og opptrer i dag som bortfester av alle Festeeiendommene.

Likelydende kontraktstillegg, med unntak for ev. særskilte rettigheter som ligger til enkelte av festetomtene, er inngått for samtlige av de 30 festeforholdene hvor Samvirkeforetaket er bortfester. Samvirkeforetakets vedtekter er samtidig oppdatert. Formålet med kontraktstilleggene og vedtektsrevisjonen er å klargjøre forpliktelsene for, og forholdet mellom, festerne/medlemmene og Samvirkeforetaket som enhet. I praksis er Samvirkeforetaket og festeforholdene samlet ment å fungere mest mulig som et eierseksjonssameie, og dette skal hensyntas ved ev. tvil om tolkningen av Festekontrakten.

2. NÆRMERE OM FESTERS OG SAMVIRKEFORETAKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1. Festers fysiske råderett til Festetomten og omkringliggende arealer

Fester råder i utgangspunktet over Festetomten, herunder oppført bebyggelse, som eier, jf. tomtefesteloven § 16, men med de begrensninger som fremgår av punkt 2 i dette kontraktstillegget.

Videre har Fester rett til å benytte Fellesanlegg på Felleseiendommen. Med Fellesanlegg menes blant annet:

- Grøntarealer
- Trapper og mellomgang
- Adkomstveier

Doknr: 1177643 Tinglyst: 02.10.2025
STATENS KARTVERK

- Søppelbrønner
- Sykkelskur
- Gjesteparkeringsplasser
- Tilfluktsrom
- Felles platting ved Larsbråtveien 68 (gnr. 141, bnr. 203)

I tillegg er garasjekonstruksjonen beliggende på gnr. 141, bnr. 204 til og med 211, en del av Fellesanlegget. Hver av Festeeiendommene er tilknyttet én bestemt parkeringsplass i garasjekonstruksjonen, og har eksklusiv bruksrett til denne, se pkt. 3 nedenfor.

Fiberanlegg (internett) og vann- og kloakkrør, frem til punktet hvor hovedrør-/ledningsnettet forgrenes ut til den enkelte enhet, er også en del av Fellesanlegget.

Opplistingen ovenfor er ikke uttømmende. Ved ev. spørsmål om noe utgjør Fellesanlegg, skal det ses hen til om den aktuelle installasjonen/arealet er til nytte for flere festere/beboere, og i hvilken grad installasjonen/arealet har likhetstrekk med de punktene som er nevnt ovenfor. Det skal også ses hen til vedlikeholdsplikten for sameier i eierseksjonsloven § 33.

Fester har ansvar for vedlikehold av sin egen Festetomt/enhet, tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven § 32.

Da Festetomten, herunder oppført bolig, inngår som en del av en sammenhengende rekkehusbebyggelse, skal deler av vedlikeholdet av bebyggelsen på Festetomten utføres av Samvirkeforetaket. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold er nærmere regulert i pkt. 2.2. I tillegg skal Samvirkeforetaket sørge for drift og vedlikehold av fellesanlegg som benyttes av Fester, og dette regulert nærmere i pkt. 2.3. Denne plikten er også fastsatt i delingserklæring av 11. juli 1973, se dokumentnummer 1973/13293/105 i grunnboken.

2.2. Samvirkeforetakets rett og plikt til utvendig vedlikehold av bebyggelsen på Festetomten

Samvirkeforetaket har rett og plikt til å bekoste forsvarlig vedlikehold av utvendig del av bebyggelsen på Festetomten («Fellesbebyggelse»), herunder yttervegger, tak og andre utvendige konstruksjoner. Denne plikten skal også vedtektsfestes i Samvirkeforetakets vedtekter, hvor også det enkelte medlems plikt til å bidra økonomiske til felles vedlikehold er fastsatt.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på Fellesbebyggelsen forebygges, og slik at festerne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Samvirkeforetaket plikter også å holde Fellesbebyggelsen forsikret.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesbebyggelsen i samsvar med dette punkt 2.2, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.3. Samvirkeforetakets plikt til drift og vedlikehold av Fellesanlegg

Samvirkeforetaket har plikt til å drifte og vedlikeholde Fellesanlegg på Felleseiendommen, som brukerne av Festeeiendommene, herunder Festetomten, har nytte av. Hva som menes med Fellesanlegg fremgår av punkt 2.1 ovenfor.

Hvis Samvirkeforetaket ikke vedlikeholder Fellesanlegget i samsvar med dette punkt 2.3, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre Festetomten, herunder Festers bebyggelse, skade eller ødeleggelse, kan Fester utføre vedlikeholdet selv. Fester kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Samvirkeforetaket.

2.4. Øvrige begrensninger i Festers råderett

I tillegg til de begrensninger som er nevnt i pkt. 2.1 og 2.2 ovenfor, gjelder følgende for Festers rådighet over Festetomten, samt retten til å benytte Fellesanlegg:

- All påbygging og fasadeendring skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket.
- Fellesanlegg kan kun brukes til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Festetomten og Fellesanlegg må ikke brukes slik at andre festere/medlemmer påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Tiltak som kan medføre risiko for skade eller ulempe som nevnt, skal skriftlig godkjennes av Samvirkeforetaket før ev. iverksettelse.
- Fester plikter å overholde ev. ordensregler for bruk av de 30 festetomtene og fellesanlegget som fastsettes av Samvirkeforetaket.

3. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS

Fester har en eksklusiv og evigvarende bruksrett til å benytte parkeringsplass med nummer 28, som ligger i garasjebygg som eies av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen vedlikeholdes av Samvirkeforetaket. Garasjebebyggelsen ligger helt eller delvis på enkelte av Festeeiendommene.

4. VIDEREFØRING AV FESTERS PLIKTER VED INNLØSNING

Ved eventuell fremtidig innløsning av Festetomten, skal Partenes rettigheter og forpliktelser etter Festekontrakten inkl. de tillegg som følger av denne tilleggsavtalen, videreføres. Dette skal skje ved tinglysing av erklæringer om disse rettighetene på hver av Festetomtens og Felleseiendommens grunnboksblad.

Nevnte tinglyste erklæringer kan slettes dersom Festeeiendommene, herunder Festeeiendommer som er blitt innløst, innlemmes i et eierseksjonssameie, borettslag eller annet boligsameie.

Partene er enige om at avsnittene ovenfor utgjør en del av innløsningsvilkårene ved ev. innløsning av Festetomten, jf. tomtefesteloven § 37 annet ledd. Dette er ikke til hinder for at det kan avtales eller fastsettes andre innløsningsvilkår i tillegg.

5. FESTETID

Fra og med 1. juli 2025, løper festet uten tidsavgrensning.

6. NY FESTEAVGIFT

Ny festeavgift fra og med 1. juli 2025 er kr 1 000 per år. Festeavgiften skal reguleres den 1. januar hvert år, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Første regulering skal finne sted 1. januar 2026, med indekstallet per juli 2025 som utgangspunkt.

7. PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Som sikkerhet for (i) Festers betaling av festeavgift, og (ii) Festers forpliktelser som medlem av Samvirkeforetaket, herunder innbetaling av innskudd og medlemskontingent (andel felleskostnader), stiller Fester (pantsetter) pant i sin festerett (panteobjektet) til fordel for Samvirkeforetaket (panthaver). Pantekravet er oppad begrenset til kr 50 000, løpende justert for endring i konsumprisindeksen fra og med juli 2025, men likevel ikke mer enn 10 % oppjustering per år.

8. PÅLEGG OM SALG AV FESTERETTEN

Hvis Fester, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder Festekontrakten, kan Samvirkeforetaket pålegge Fester å selge sin festerett, og samtidig overdra sin andel i Samvirkeforetaket til den som erverver festeretten ved salget. Prosedyren som er beskrevet i eierseksjonsloven § 38 skal følges så langt den passer.

9. FORHOLDET TIL OPPRINNELIG FESTEKONTRAKT

Den opprinnelige Festekontrakten gjelder så langt den ikke er i motstrid med bestemmelser i herværende kontraktstillegg. Ved ev. motstrid går bestemmelsene i kontraktstillegget foran.

10. TINGLYSING

Dette kontraktstillegget skal tinglyses på Festetomtens grunnboksblad, som et tillegg til opprinnelig Festekontrakt.

Bortfester dekker kostnaden til tinglysing.

***

Sted/dato: Oslo 29/6-2025

For Fester: Oslo 28.09.2025

For Bortfester, Larsbråten Boligsamvirke SA:

Eli Solberg
Eli Marie Solberg
171268 39642

Jon-Terje Bekken
Jon-Terje Bekken
10.02.72 [redacted]

Isak Bjørn
Isak Eriksen Bjørn, styreleder

Øystein Sande
ØYSTEIN SANDE, STYREMEDLEM

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

CMS Kluge
Bryggegata 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Knut Seemann-Berg
Advokat
Vår ref 328291-001

30. september 2025

OVERSENDELSESBREV FOR TINGLYSING AV TILLEGG TIL FESTEKONTRAKTER – GBNR. 141/212 i OSLO MFL.

Vedlagt ligger 4 tillegg til festekontrakter til tinglysing. Konkret gjelder tinglysingen eiendommene med følgende gårds- og bruksnumre, alle i Oslo kommune (samlet benevnt «Eiendommene»):

- Gnr. 141, bnr. 212. Eiendommen festes av Tara Cherie Catterall og Mona Stene Caterall.
- Gnr. 141, bnr. 215. Eiendommen festes av Eli Marie Solberg og Jon-Terje Bekken.
- Gnr. 141, bnr. 216. Eiendommen festes av Runa Isabel Øidvin Sletten og Morten Overwien Sletten.
- Gnr. 141, bnr. 218. Eiendommen festes av Marte Sørgjerd Saltnes og Cato Holter Sogn.

Bortfester, og hjemmelshaver til eiendomsretten, for samtlige av Eiendommene er Larsbråten Boligsamvirke SA, org. nr. 950 509 198. Styreleder Isak Eriksen Bjørn og styremedlem Øystein Sande har signert pva. av boligsamvirket.

Festekontraktstilleggene skal tinglyses som tillegg til eksisterende, tinglyste festekontrakter på hver av de fire Eiendommene, jf. også Rundskriv for tinglysingen, pkt. 11.1, problemstilling nr. 6. Gårds- og bruksnummer, dato for inngåelse av eksisterende festekontrakt, samt navn på nåværende hjemmslahver til festeretten på hver av Eiendommene, fremgår av det enkelte kontraktstillegget. Kontraktstilleggene er vedlagt i original, samt bekreftet kopi.

Jeg nevner for ordens skyld at 26 likelydende kontraktstillegg ble tinglyst på eiendommene med gnr. 141, bnr. 189 til og med 217 (eksl. 212, 215 og 216) i midten av august, se f.eks. dokumentnummer 2025/937333-4/200 (som gjelder bnr. 189). Jeg ber om at de siste fire kontraktstilleggene, som dette brevet gjelder, tinglyses «på samme måte» som de 26 første, slik at grunnbøkene til alle eiendommene fra bnr. 189 til og med 218 blir «like». I den grad det er av betydning for Kartverkets interne

CMS Kluge Advokatfirma AS is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at cms.law

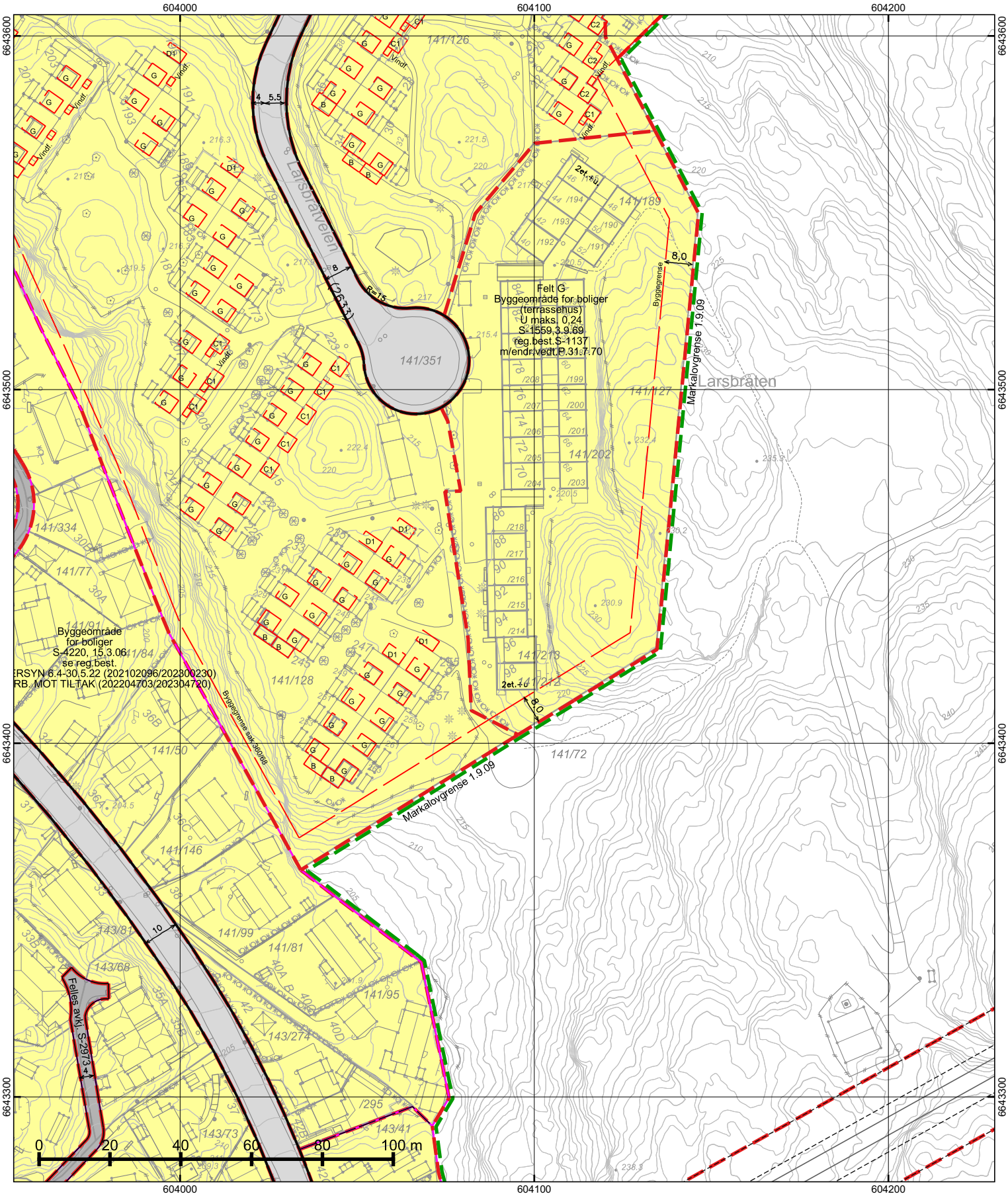
CMS Locations: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Cúcuta, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

saksbehandling, nevner jeg også at det var saksbehandler Hege Pettersen håndterte tinglysing av kontraktstilleggene i august.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på telefon 954 27 199, eller per e-post knut.seemann-berg@cms-kluge.com.

Med vennlig hilsen

Knut Seemann-Berg
Advokat
CMS Kluge Advokatfirma AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151610/ 86524891
Adresse: Larsbråtveien 92
Gnr/Bnr: 141/215

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
LARSBRÅTVEIEN 92

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524891
1125833

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 215

Vi viser til bestilling av 20260113 for LARSBRÅTVEIEN 92.

GNR. 141 BNR. 215

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.07.1973.

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

80 m²

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

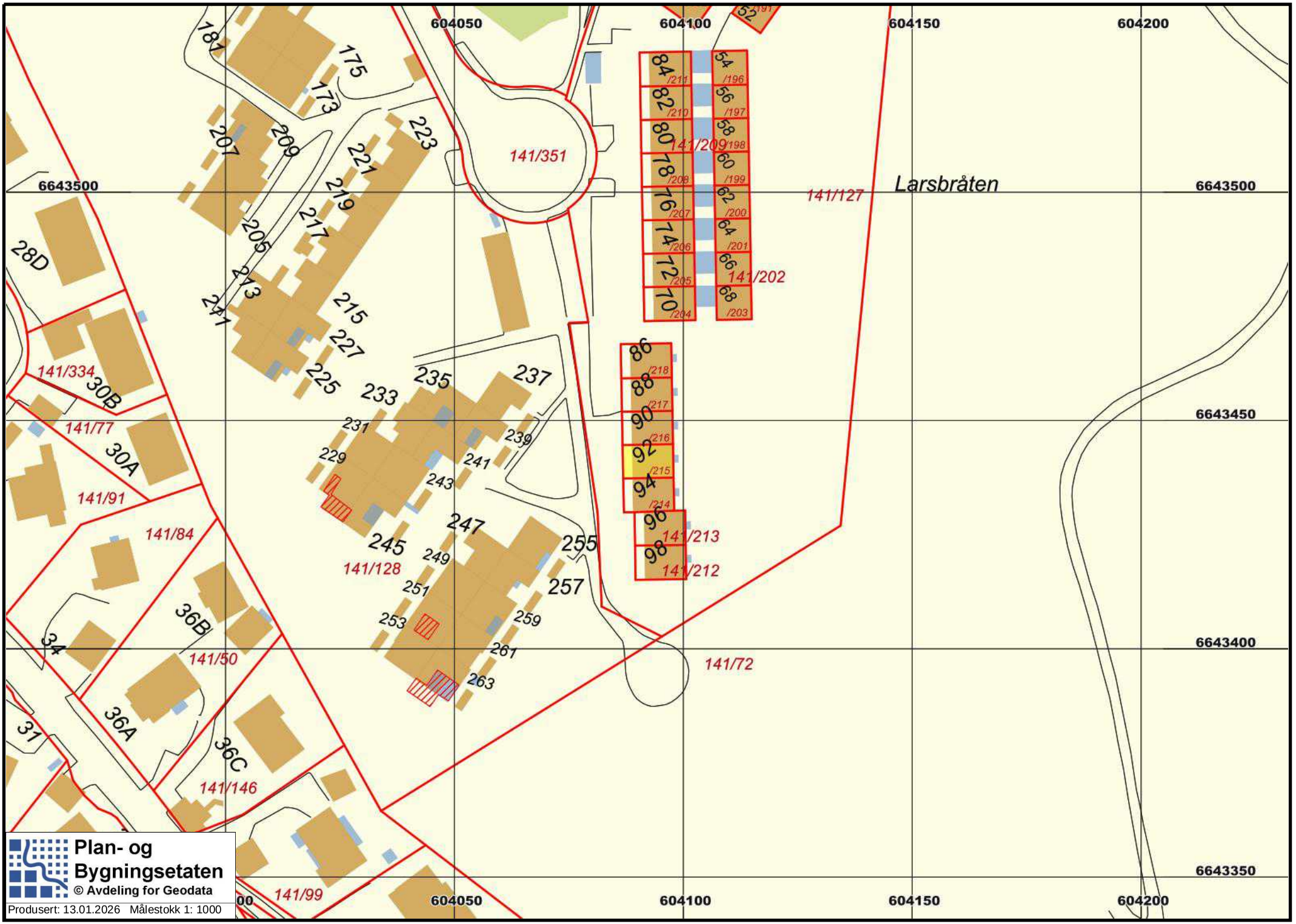
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


604050
604100
604150
604200
6643500
6643450
6643400
6643350
Larsbråten
141/351
141/209
141/127
141/202
141/334
141/77
141/91
141/84
141/128
141/213
141/212
141/72
141/50
141/146
141/99
28D
30B
30A
36B
36A
36C
34
31
181
175
173
207
209
221
223
219
217
205
243
241
215
227
225
233
235
237
231
229
239
241
243
245
247
249
251
253
255
257
259
261
263
84/211
82/210
80
78/208
76/207
74/206
72/205
70/204
54/196
56/197
58/198
60/199
62/200
64/201
66
68/203
86
88/218
90/217
92/216
94/215
96
98/214
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 1000

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 141 Bnr 215 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Larsbråtveien 92, 0674 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 463 520
Som sekundærbolig:	kr 5 854 078

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

OF/GS

KOPI

Oslo, den 28.2.1977.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 141, bnr. 212-213-214-215-216-217-218, St.Hansfjellet, Larsbråtveien 86,88,90,92,94,96,98.

Journalnr. 70/1635

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26.4.1974.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Cappelen & Rodahl, Jac. Aallsgate 28, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Trygve Postmyr, Fuglehaugsgaten 10, Oslo 2.

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

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

For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
O. Fjellanger

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

Ski. C 15. 4000. Andvord.
Ski. C 14. 3000. Andvord.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174260004

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon-Terje Bekken	Eli Solberg

Gateadresse
Larsbråtveien 92

Poststed	Postnr
OSLO	0674

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4185118

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: 174260004

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad pusset opp i 2005

Arbeid utført av: Bademesteren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra 2005 helsveiset membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flassing på undersiden av veranda mot utebod. Sameiet har skiftet fliser på alle verandaer for å utbedre dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus kommet inn i veggen for 3 år siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har fått noen skjeggkre i felle. Sameiet vurderer felles tiltak for hele sameiet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap (2005), satt i flere stikk mm (2008, 2009, 2025)

Arbeid utført av: Nor Elektro

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: ELFRATEK, 2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec som styres via Elaway. Felles lagt opp i regi av sameiet.

Document reference: 174260004

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette er sameiets ansvar og er gjort for hele sameiet etter anbud,
Arbeid utført av	Usikkert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rotter i en leilighet der dette er sanert.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er vurdert fra styret i sameiet å få en felles håndtering av dette.

Document reference: 174260004

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174260004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JonTerje Bekken	757794700b62417459f61 b7df08d871763787f2a	19.01.2026 11:05:40 UTC	Signer authenticated by One time code

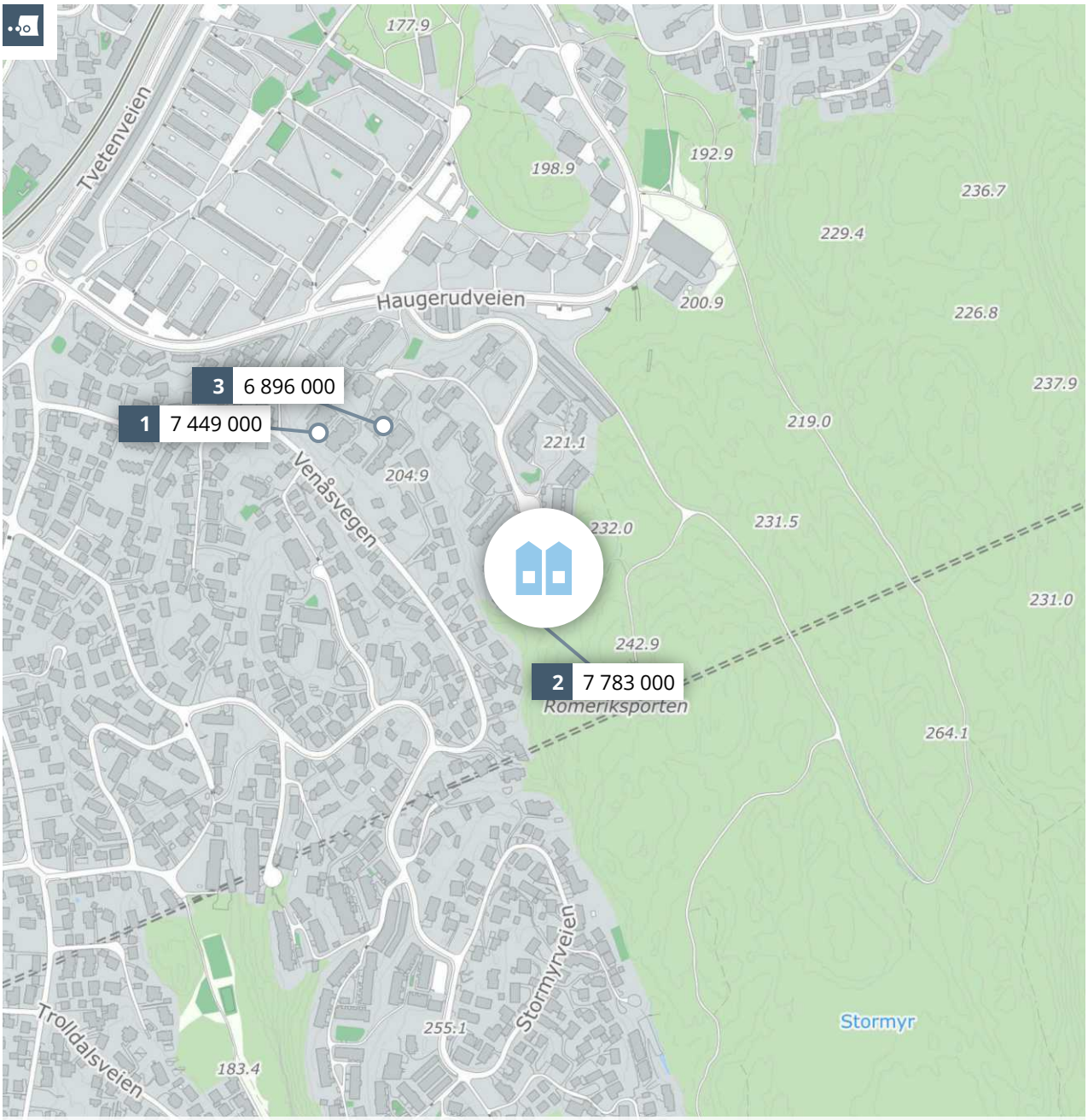
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Solberg	e08ededc1244ed87b67fc 862f28c1b4cd1bda2db	16.01.2026 17:01:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174260004

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

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

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



Meglers verdivurdering

LARSBRÅTVEIEN 92

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 24.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Larsbråtveien 92, 0674 OSLO

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1973

GNR 141 BNR 215 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LARSBRÅTEN

Verdivurdert til

6 600 000

41 498	6 641 498	54 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	16 m²	- m²	- m²

Tomt	80 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	4 201
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Larsbråtveien 69				13.08.2024	7 350 000	**7 350 000**	99 000	7 449 000	**67 718**
	110 m²	1970	56,4 daa	3 sov						
2	Larsbråtveien 261				02.06.2025	7 900 000	**7 700 000**	83 000	7 783 000	**67 095**
	116 m²	1971	56,4 daa	3 sov						
3	Larsbråtveien 117				14.11.2024	7 000 000	**6 800 000**	96 000	6 896 000	**67 608**
	102 m²	1973	56,4 daa	2 sov						

Velkommen til Larsbråtveien 92 - et innholdsrikt rekkehus i et rolig og familievennlig boligområde!

Her bor du grønt og tilbaketrukket, med marka rett i nærheten og kort vei til kollektivtransport, dagligvare, treningsfasiliteter, skoler og barnehager. Med en god kombinasjon av rolig atmosfære, grønne omgivelser og sentral beliggenhet er dette et attraktivt område for familier og de som ønsker å bo naturnært samtidig som de har byen innen rekkevidde.

Boligen har en romslig og innholdsrik planløsning.

Hovedetasjen byr på en romslig stue med peisovn og varmepumpe, samt direkte adkomst til en vestvendt balkong på ca. 16 m² med svært gode solforhold. Her kan lange sommerkvelder nytes i rolige omgivelser. Videre finner du et praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, samt bad og separat toalettrom. Boligen har tre romslige soverom og mye bodplass.

Rekkehuset disponerer garasjeplass med elbillader.

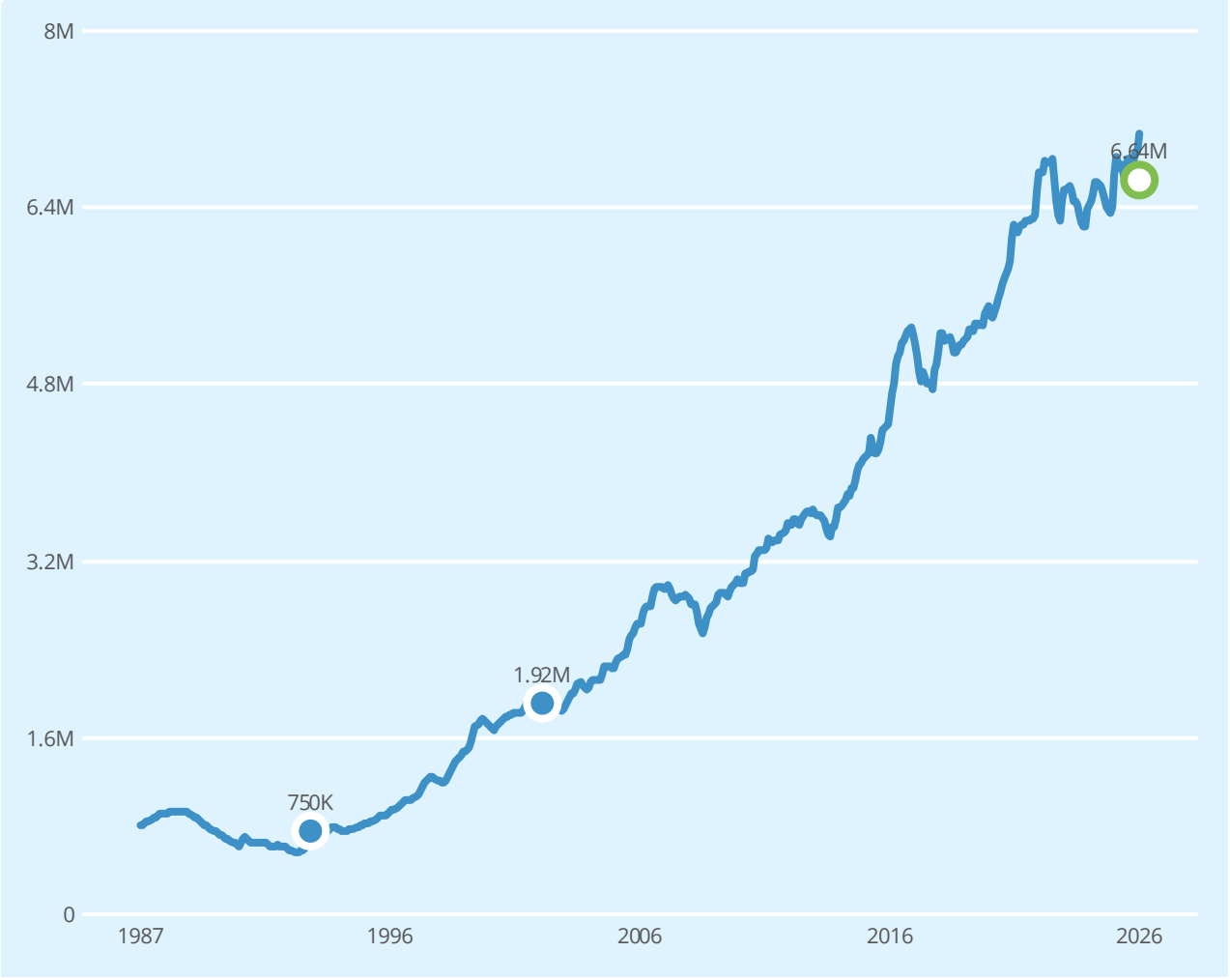
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2002	10.09.2002	01.11.2002	1 975 000	1 920 000	-	1 920 000	
24.09.1993		24.09.1993	-	750 000	-	750 000	
12.11.1987		12.11.1987	-	1 010 000	-	1 010 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i LARSBRÅTEN grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i LARSBRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

7.8M

7 773 000 Prisantydning i snitt

7 747 000 Salgspris i snitt

7.7M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 984 LARSBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

57 178 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

54 888 Larsbråtveien 92 Totalpris 6 641 498

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:
Larsbråtveien 92, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 215, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Bent W. Johansen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 977 71 728

E-post: bent.johansen@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.
