



Velkommen til

Dovresvingen 24D
1184 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dovresvingen 24D
1184 Oslo

Romslig (174 m²) og innholdsrik 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/idyllisk, inngjerdet hage | 2 Lekre bad | Peis | Garasje

Romslig (175 m²) og godt vedlikeholdt 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig med flott beliggenhet i en rolig og barnevennlig vei på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand. Inneholder bl.a. 3 soverom, 2 bad/wc, wc, kjøkken, stue, tv-stue, hobbyrom og flere boder.

- Idyllisk og skjermet hage
- Garasje med elbillader og egen port
- Praktisk utebod like ved inngangsparti
- Stort kaldtloft med lagringsmuligheter
- Balkong i 2. etasje med koselig utsyn
- Stue med peisovn fra 2018
- Lekkert, oppusset bad/wc i kjeller fra 2022
- Oppusset og utvidet bad/wc i 2. etasje fra 2018
- Elektrisk anlegg med automatsikringer
- Ideell 1/4-andel i fellesareal med gårdsplass og garasje.
- Nymalt fasade fra 2025

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	12 000 000
Omkostninger*	kr	301 090
Totalpris inkl. omk.	kr	12 301 090
BRA/BRA-I		195/174 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 297 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1989
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christian Stenerud

911 11 969
christian.stenerud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**12 000 000**
Omkostninger*	kr	**301 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**12 301 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 300 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 301 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 754 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen.

Registerbetegnelse
Gnr. 158, bnr. 995 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 158, bnr. 116 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/4.)

Areal
Tomannsbolig:
BRA-i: 174 m2
BRA total: 174 m2

Kjeller
BRA-i: 55 m2.

1. etasje
BRA-i: 58 m2.
TBA: 22 m2.

2. etasje
BRA-i: 61 m2.
TBA: 10 m2.

Garasje:
BRA-e: 17 m2
BRA total: 17 m2

1. etasje
BRA-e: 17 m2.

Utebod:
BRA-e: 4 m2
BRA total: 4 m2

1. etasje
BRA-e: 4 m2.

Ikke målbare arealer
Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i felles dobbelgarasje på felles tomt (realsameie gnr. 158 bnr. 116, ideell 1/4-andel). Garasjen har vippeport, innlagt strøm og belysning, samt installert elbillader.

For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomteareal er 297 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og variert beplantning, samt skjermende hekk mot naboeiendommene. På inngangssiden er terrenget lett skrånende med belegningsstein, og på sydøstsiden av boligen er det anlagt en steinbelagt uteplass. På eiendommen står det også en utebod. Eiendommen har i tillegg en ideell 1/4-andel i gnr. 158 bnr. 116, som utgjør et fellesareal (647 m²) med asfaltert gårdsplass og internvei for de fire tilknyttede boligene.

Byggeår
Ca. 1989

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue.
1. etasje BRA-e: Garasje på 17 m² og bod på 4 m².
2. etasje BRA-i: Gang, bad/wc, TV-stue og tre soverom.
Kjeller BRA-i: Gang, bad/wc, vaskerom, hobbyrom, rom innredet som kjellerstue og to boder.

Balkong på 10 m² med utgang fra TV-stue og soverom i 2. etasje. Markterrasse på 22 m² med utgang fra stue/spisestue i 1. etasje. Kaldtloft med adkomst via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: 2. Etasje: Bad/wc er utvidet.
1. Etasje: Det er satt inn vindu i kjøkken på nordside. Kjeller: Opprinnelig badstue og dusj er i dag bad/wc. Opprinnelig bod er i dag hobbyrom. Opprinnelig hobbyrom er i dag kjellerstue. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i hobbyrom og kjellerstue er montert henholdsvis ca. 1,52 og 1,81 m over gulv. Vindusåpning i kjellerstue ble målt til ca. 0,40 x 1,10 m. Krav til rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig, for eksempel med et permanent og stabilt møbel e.l. under.

Standard
Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: 1-stavs parkettgulv i gang, TV-stue og på soverommene. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og kjøkken. 1-stavs parkettgulv i gang og stue/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og hobbyrom. Parkettgulv i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig lutet/lakkert trepanel. Contura peisovn fra 2018 i stue. Dekkplate av sort skifer på gulv under/foran peis. Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert tre. Kombinasjon av hvite 1-speils innerdører i tre og fyllingsdører i lakkert tre av varierende alder. Eldre skyvedør med glassfelt mellom gang og stue/spisestue. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speil i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i TV-stue. Skyvedørsgarderobe med mørke, glatte fronter i hovedsoverom. Plassbygd arbeidsbord og hylle på det ene soverommet i 2.etg.

Norema kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte trefronter og laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert AEG mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Futurum kjøkkenventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin byttet i 2012 og kjøleskap i 2013.

Kjøkkenkran byttet i 2025 og ny mikrobølgeovn installert i 2026.

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Veggflater med malte plater og flislagt toalettkasse. Himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter og heldekkende porselensservant. Speil og LEDbelysning. Elektrisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter. Servantskap med heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater og fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Garderobesystem med diverse trådkurver, hylle og oppheng.

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Vegger med malte plater og malt mur. Nedsenket himling med trepanel. Overskap med hvite, glatte fronter, benkeskap med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Sluket er fra byggeåret, noe som medfører økt usikkerhet rundt funksjon og levetid.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Stedvis synlig falming og slitasje på taksteinene som følge av alder.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag er passert. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Undertaket er stedvis misfarget, og det er synlige fuktskjolder på undertaket ved pipeutvekslingen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten,

og raftepappen er stedvis klemt mot undertaket. Dette reduserer eller hindrer luftsirkulasjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer - 1 | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

- Ytterdører | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. Det er også knirk i enkelte gulv. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i TV-stue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipebeslaget over tak er fra byggeåret. Det er påvist misfarging og fuktmerker på undertaksplater rundt pipeløpet og på loftsgulv foran pipen inne på loftet, noe som kan indikere at pipebeslaget er gammelt. Det foreligger ikke tilsynsrapport for pipa, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i kjellerbod. Det er synlig saltutslag på nedre del av kjellermuren. Ved overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) ble det indikert forhøyede fuktverdier. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, da dette ikke var vanlig praksis ved byggets oppføring.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Stedvis forekommer slitasje på overflater som følge av alder.

- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Stedvis er det slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er ikke installert elektrisk/mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen fremstår som funksjonell, men har

stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledningene. Det er observert synlig rennemerke på skjøt/bendet til hovedstrekket i hobbyrommet.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ildsted og pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipe: Pipen er kledd inn på fire sider i 2. etasje, noe som gir usikkerhet om tilstand og utførelse på grunn av manglende synlighet av pipevanger.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget utført i 2003 samt utbedringer etter kontroll i 2015.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Bekkelagshøgda i Nordstrand bydel, ca. 8 km fra Oslo sentrum. Området er veletablert og svært populært, med nærhet til både servicetilbud,

offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort gangavstand til Brattlikollen T-banestasjon og bussforbindelser. Holtet ligger også innen gangavstand og byr på et variert tilbud av butikker, dagligvarehandel, kaféer, bakeri, apotek, lege- og treningstilbud.

Nærområdet har gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet ligger i nærheten, samtidig som det er kort vei til både Østmarka med milevis av turstier og lysløyper, og Oslofjorden med populære badeplasser og kyststier. Lambertseter Senter ligger også i nærområdet og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, bibliotek og kino.

For barnefamilier finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området. Eiendommen sogner til populære Bekkelaget skole og Brannfjell skole, mens Lambertseter videregående skole og Kongshavn videregående skole ligger innenfor kort avstand.

Området har et aktivt og variert idretts- og fritidstilbud. Bækkelagets Sportsklub og Nordstrand IF tilbyr aktiviteter for alle aldersgrupper, innen blant annet fotball, håndball, ski og allidrett. I tillegg finnes flere treningssentre i nærområdet, samt enkel tilgang til noen av Oslos mest attraktive turområder.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Saltak takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere på deler av taket, samt stigetrinn for feier. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Koblede trevinduer fra byggeåret med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc i 2.etg. Profilert hovedytterdør i tre, teak e.l., samt sidefelt med glassfelt fra byggeår. Koblede balkong- og terrassedører i tre fra byggeåret, med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Sydøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Spaltegulv og rekkverk imalt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m². Dekket er belagt med fliser/heller og innrammet med granittstein. Utvendige tretrapper i impregnert tre til hovedinngang og uteplass ved stuesiden.

Halvparten av dobbelgarasje oppført i 1989. Garasjerommet ble målt til ca. 16,7 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre med w-takstoler og undertak med sutaksplater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via vippeport i tre. Det er innlagt strøm og lys, samt installert elbillader. Merknad: Eier opplyser at det om våren til tider kan oppstå noe misfarging/fuktighet på garasjegulvet, som kommer fra nabogarasjen. Trekledningen har stedvis værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen synes å fungere til sitt bruk.

Utebod i trekonstruksjon. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takrenner i plastbelagt stål. Malt panelt boddør i tre og vindu. Det er strøm og belysning. Innvendig er det tregulv, samt panelte vegger og innvendig tak. Merknad: Det er ikke montert nedløpsrør fra takrenner. Takstein har slitasje/falming. Treplatting ved boddør har værslitasje. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Boden fungerer ellers til sitt bruk. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg (del av tomannsbolig) den 21.11.1990. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For garasjen (halvpart av dobbelgarasje oppført i 1989) foreligger det godkjente byggetegninger datert 06.09.1989. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For uteboden foreligger det ikke byggetegninger eller dokumentasjon på at den er byggemeldt. Byggeår er ikke kjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Mitsubishi Electric luft-til-luft-varmepumpe montert i trappeløpet i 1. etasje fra 2022 og Contura peisovn fra 2018 i stue. Gulvvarme i entré og toalettrom i 1. etasje, bad/wc i 2. etasje, samt gang og bad/wc i kjeller. Panelovner av eldre årgang og elektrisk stråleovn på vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs aktsomhetskart.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4220, Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Vedtaksdato: 15.03.2006.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen S-4220). Saksnummer: 202102096 / 202300230.
- Midlertidig forbud mot tiltak for områder omfattet av småhusplanen S-4220. Saksnummer: 202204703 / 202304720.
- Dovresvingen 23 A - oppføring av tilbygg med ny boenhet, riving og oppføring av garasje. Saksnummer: 202602687.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

I henhold til tinglyst erklæring av 09.03.1989 har eiendommen rett til gangatkomst fra fellesparsell (gnr. 158 bnr. 116) over gnr. 158 bnr. 994, samt rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg med rett til adkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 2 808 870 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 10 441 243 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Billy bokhyller medfølger (rom i kjeller med parkett).

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Randi Teodorsen
Kjetil Skogheim

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/158/995:
09.03.1989 - Dokumentnr: 15108 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen fastsetter at gnr. 158 bnr. 992, bnr. 993, bnr. 994 og bnr. 995 har rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold. Erklæringen er tinglyst på egne og fremtidige eieres vegne og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

09.03.1989 - Dokumentnr: 15107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 116

Eiendommens rettigheter:

09.03.1989 - Dokumentnr: 15108 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 116
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen fastsetter felles rettigheter og forpliktelser for gnr. 158 bnr. 992, bnr. 993, bnr. 994 og bnr. 995 til fellesarealet på gnr. 158 bnr. 116 (fellesparsellen). Parsellene har like rettigheter og plikter til fellesarealet. Hver parsell har bruksrett til to biloppstillingsplasser på bnr. 116, og gnr. 158 bnr. 995 har i tillegg rett til gangatkomst fra bnr. 116 over bnr. 994. Bestemmelsene kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

0301/158/116:
20.09.1918 - Dokumentnr: 901191 - Bestemmelse om veg

18.03.1921 - Dokumentnr: 920191 - Bestemmelse om veg

16.09.1921 - Dokumentnr: 920192 - Bestemmelse om veg

20.01.1938 - Dokumentnr: 679 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1938 - Dokumentnr: 4429 - Best. om vann/kloakkledn.

01.08.1988 - Dokumentnr: 50978 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

21.10.1988 - Dokumentnr: 72109 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.03.1989 - Dokumentnr: 15108 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 992
Rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 993
Rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 994
Rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 995
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Erklæringen fastsetter at bnr. 992, bnr. 993, bnr. 994 og bnr. 995 har felles rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 158 bnr. 116, herunder bruksrett til to biloppstillingsplasser hver, felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg samt rett til atkomst. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

09.02.1990 - Dokumentnr: 9593 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven

03.08.1917 - Dokumentnr: 900418 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 2

09.03.1989 - Dokumentnr: 15107 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 992
Utskilt fra denne matrikkelenhet: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 993
Utskilt fra denne matrikkelenhet: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 994
Utskilt fra denne matrikkelenhet: knr: 0301 gnr: 158 bnr: 995

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Realsameie: Til eiendommen følger andel i felles tomteareal med tilhørende garasjeanlegg og gangvei. Rettigheter og forpliktelser er regulert gjennom tinglyste erklæringer. Det er ikke etablert vedtekter, styre eller ordinær årsmøteordning for realsameiet.

Kostnader knyttet til blant annet snøfreser fordeles mellom eierne. Strømforbruk i

garasjeanlegget, herunder blant annet utelys og elbillading, avregnes og fordeles etter faktisk forbruk.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80% av salgssum
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Honorar per visning / overtakelse, kr 3 500,-
Markedspakke (inkl. bl.a stor pakke Finn.no, ukens bolig og Blikkfang - annonsering i sosiale medier), kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 15 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto (ca. pris estimert), kr 7 500,-
Utlegg innhenting kommunal informasjon, kr 3 250,-
Interiørveiledning stylist - valgfritt (kostnad kr 3.000), kr 0,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kim Edvard Johansen den 14.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring

kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktpersoner
Christian Stenerud
Eiendomsmegler
Telefon: 911 11 969
E-post: christian.stenerud@em1sornorge.no

Håkon Weiberg
Eiendomsmegler
Telefon: 417 68 090
E-post: hakon.weiberg@em1sornorge.no

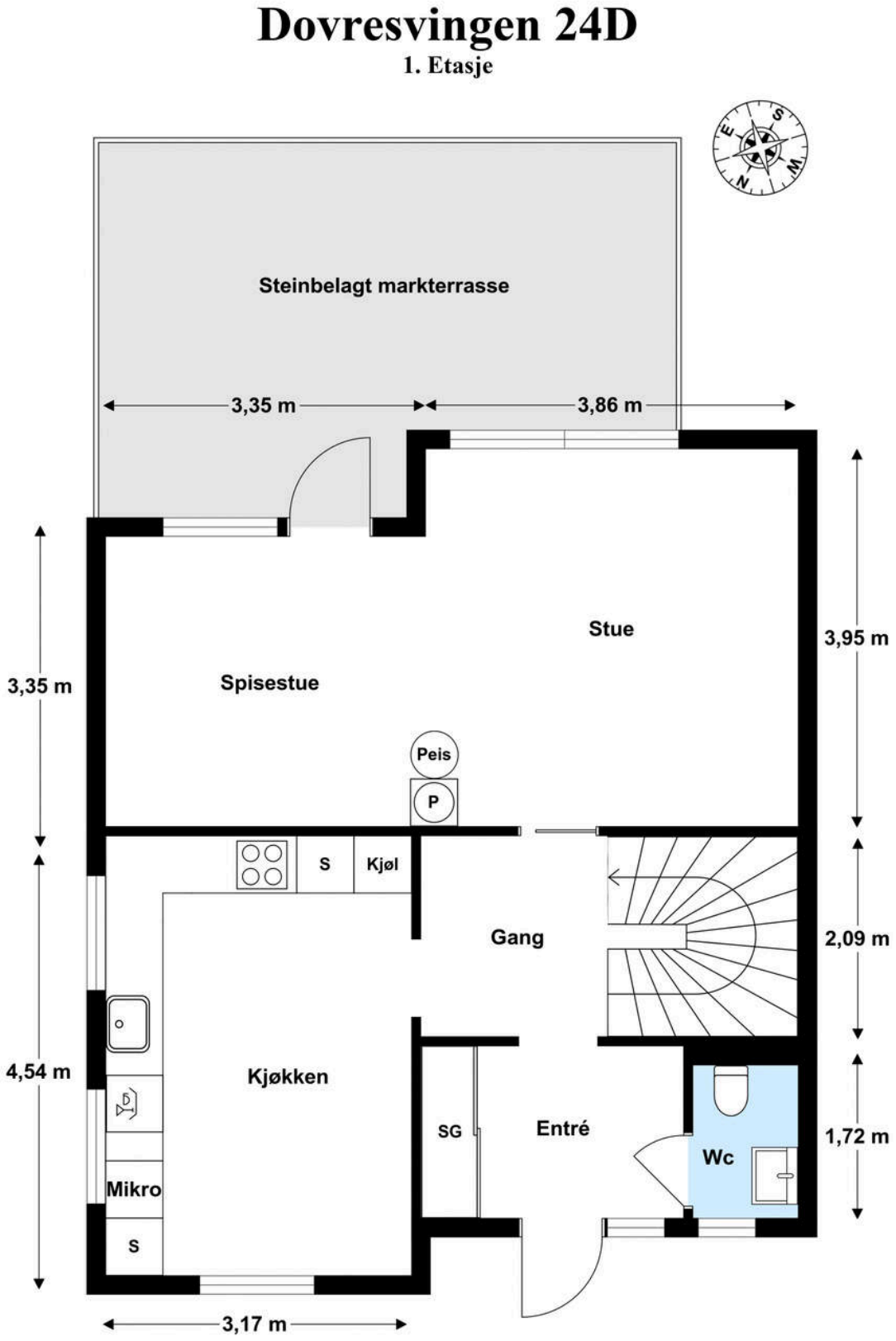
Ansvarlig megler
Christian Stenerud
Eiendomsmegler
Telefon: 911 11 969

E-post: christian.stenerud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

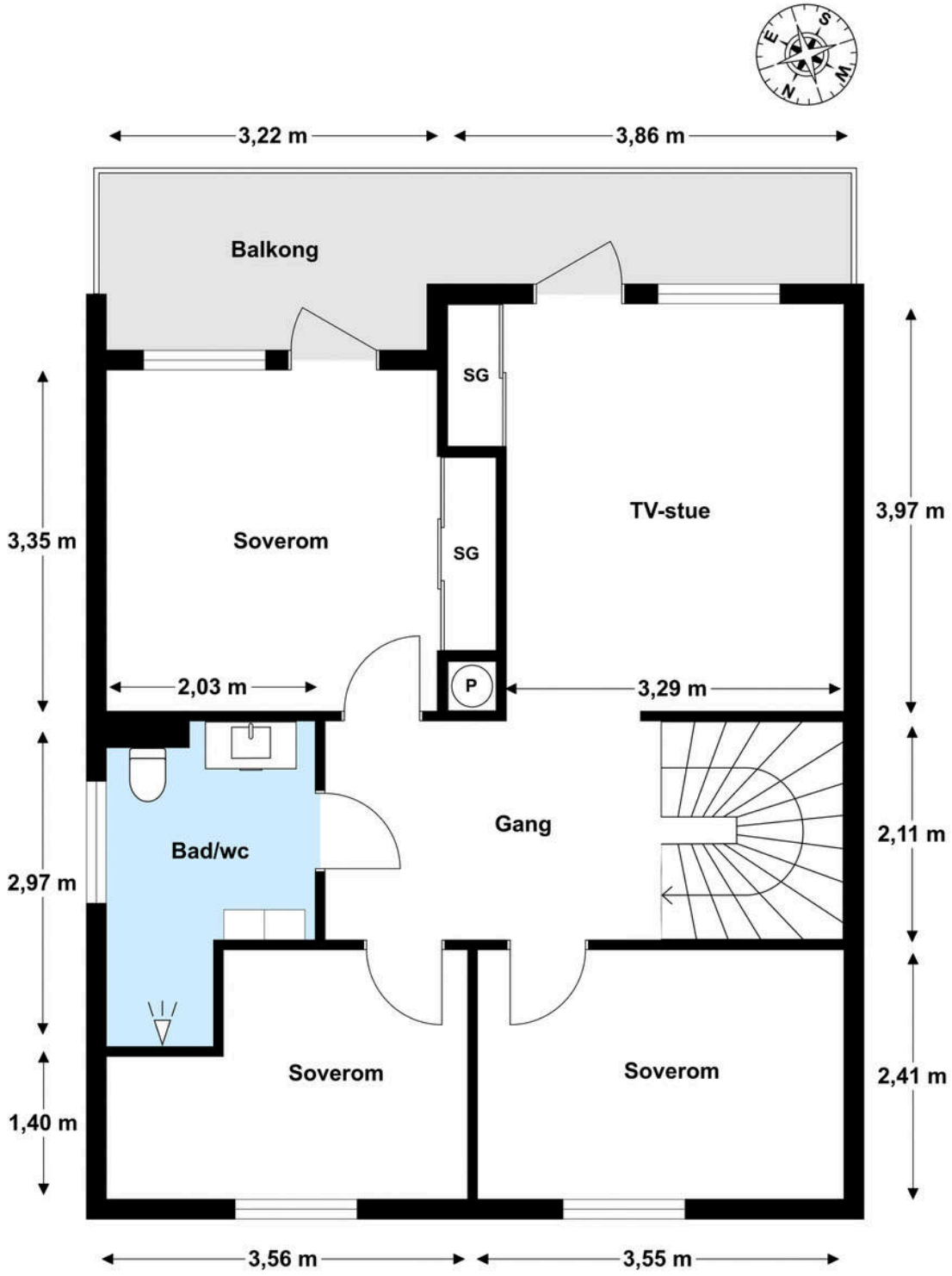
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Dovresvingen 24D

2. Etasje



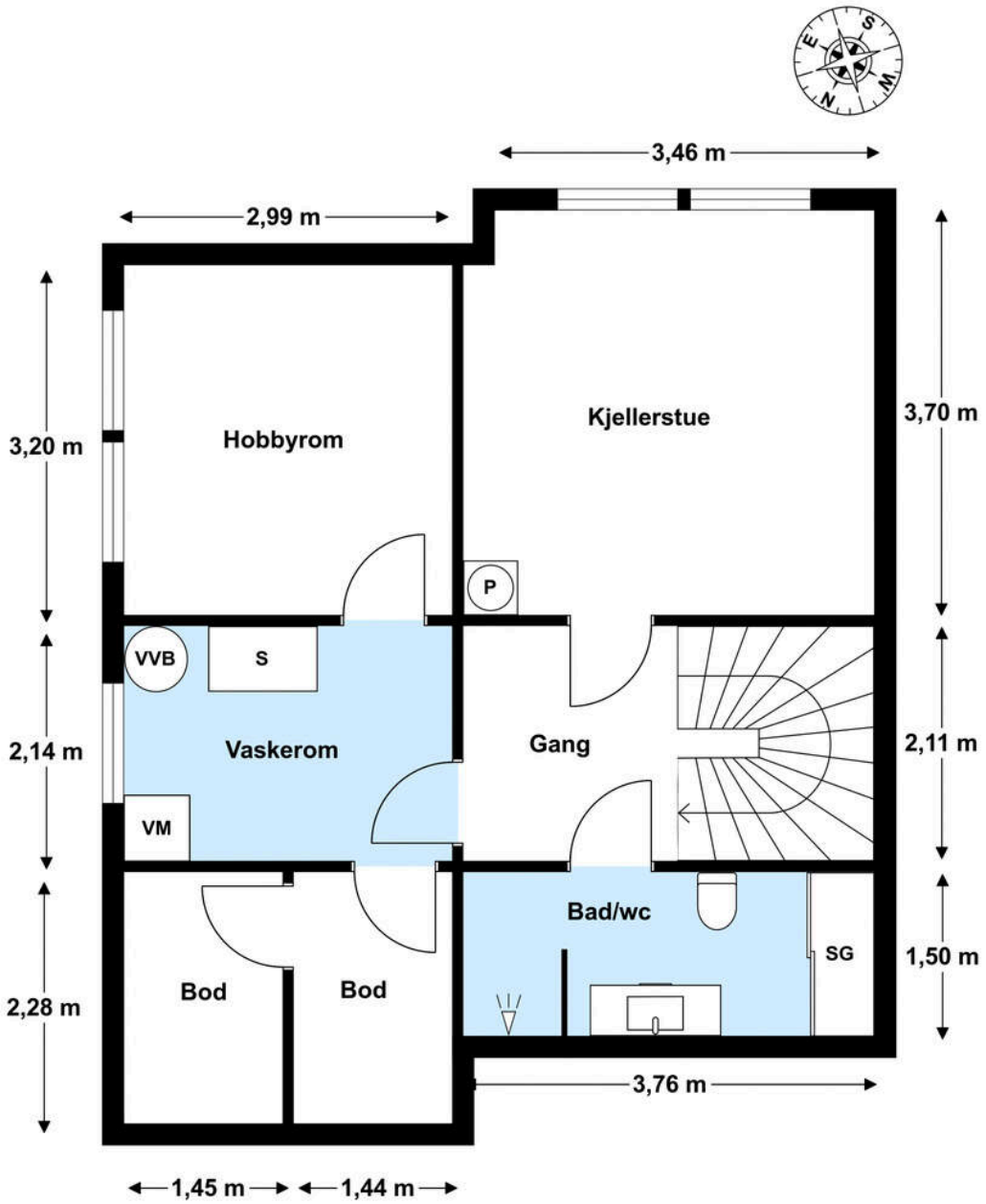
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Dovresvingen 24D

Kjeller



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



DOVRESVINGEN 24D

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	**6 min** 0.5 km
Brattlikollen Linje 1, 4	**8 min** 0.7 km
Holtet Linje 13, 19	**15 min** 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 6.1 km

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	**14 min** 1.2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	**15 min** 1.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	**19 min** 1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	**21 min** 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	**14 min** 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**6 min** 3.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

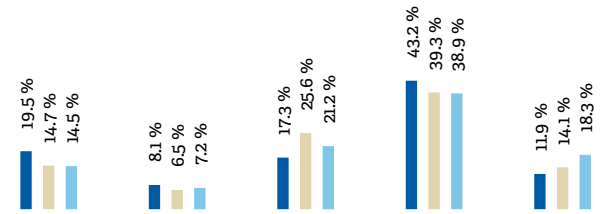
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 ... 53 barn	**10 min** 0.8 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 39 barn	**12 min** 1 km
Bauneveien barnehage (1-5 år) 102 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Karlsrud	**9 min**
Rema 1000 Sandstuveien PostNord	**10 min** 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

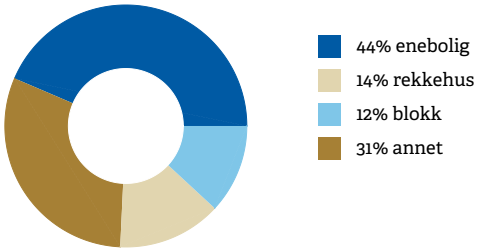
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Holtet v.g. skole Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
Bækkelagshallen Aktivitetshall	**12 min** 1.1 km
Mudo Nordstrand	**9 min**
SATS Karlsrud	**13 min**

BOLIGMASSE



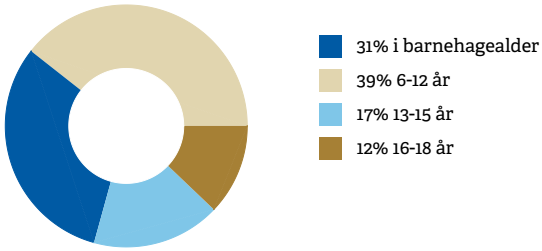
«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

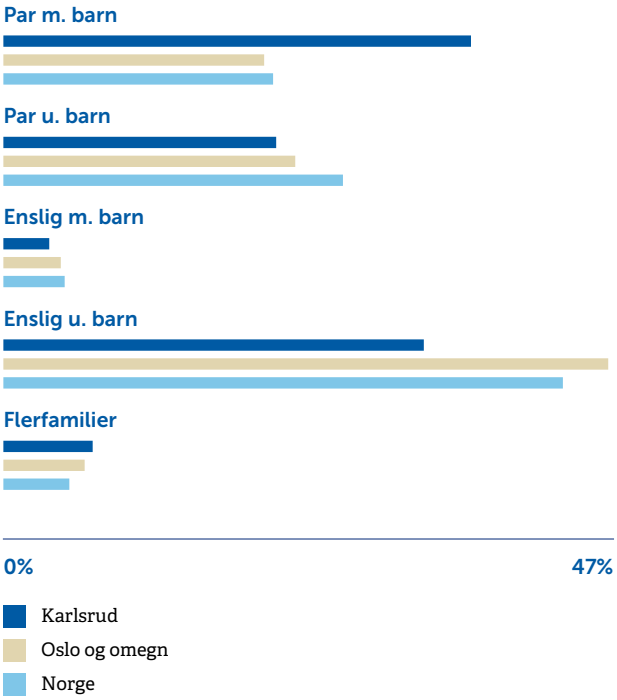
VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	**19 min**
Apotek 1 Karlsrud	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



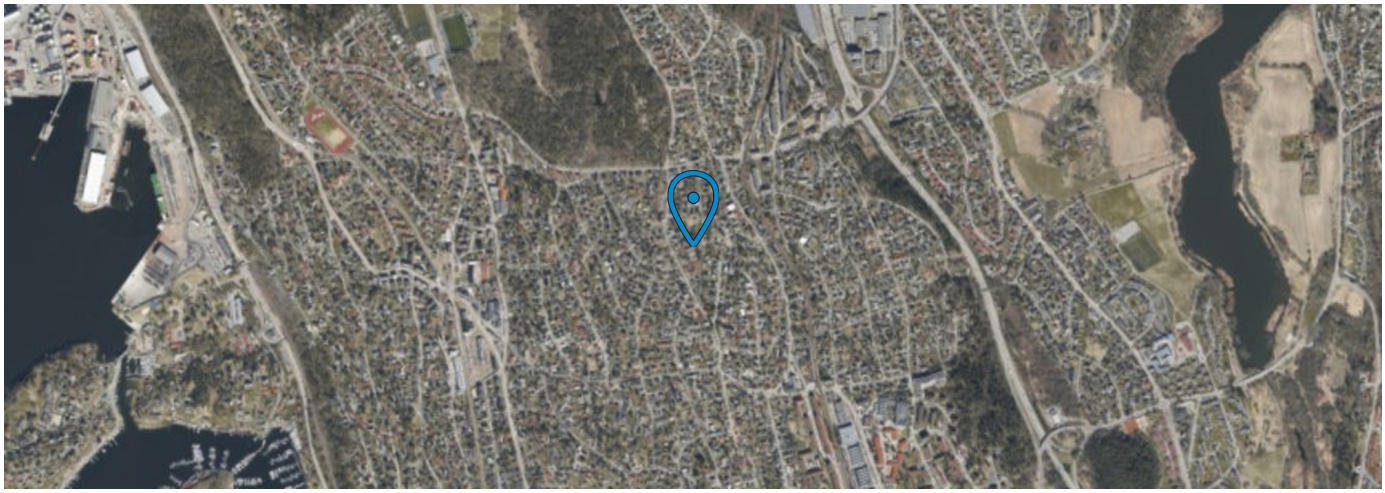
FAMILIESAMMENSETNING

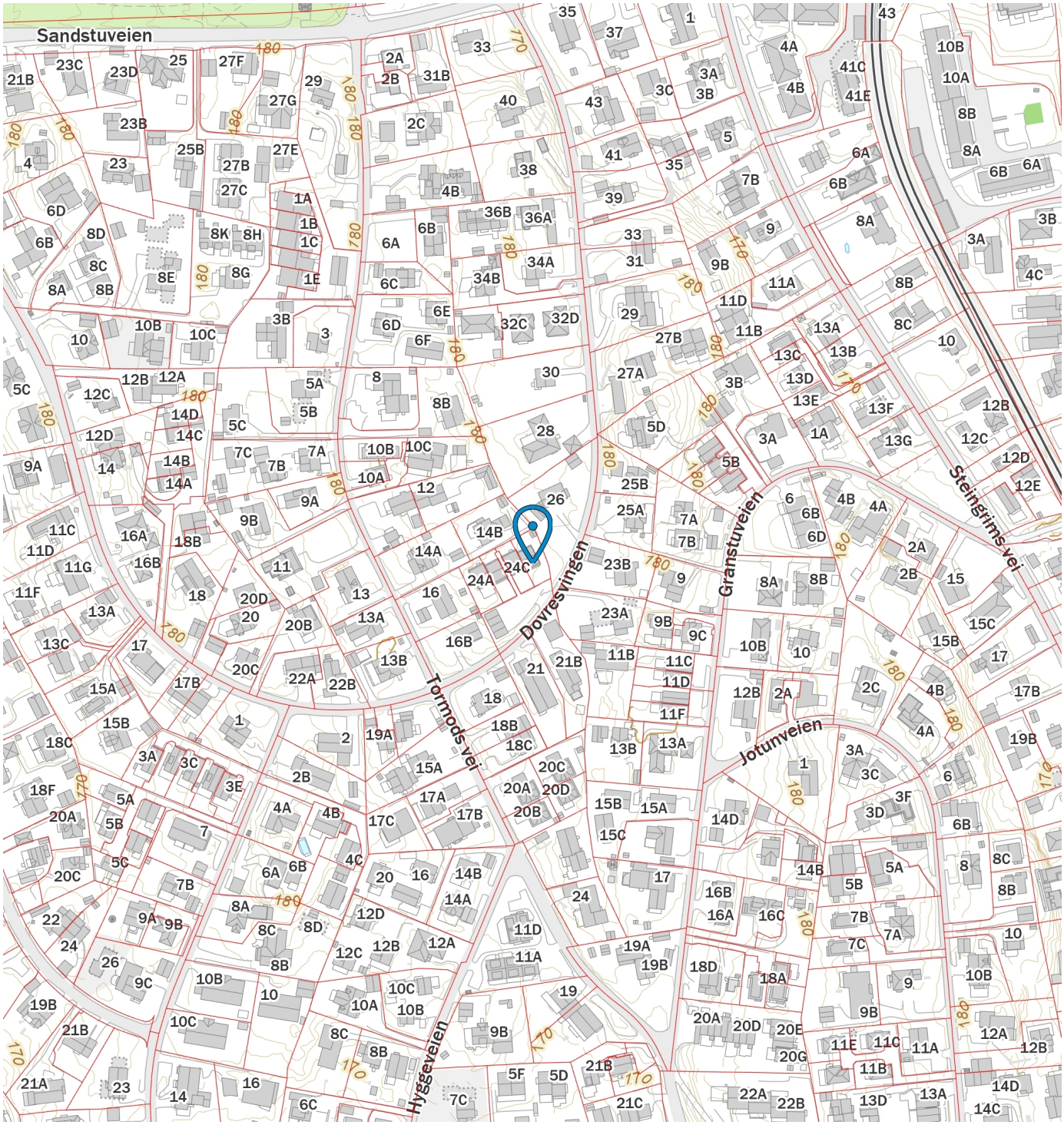


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjetil Skogheim

Randi Teodorsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1994
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dovresvingen 24D
1184 Oslo

0301-158/995/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Kjell Svane Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av bad i 2 etg. Bygget dusjnisje og ny dør. Full renovering av wc rom i 1 etg. Se vedlagt tilbud og faktura og dokumentasjon fra Andre Svane Hansen AS

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nore VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i kjeller dokumentasjon fra Norge VVS As kommer om ca 14 dager Snekkerarbeider er eget arbeid. Badevegger ble bygget opp med rupanel og våtromsplater Ny dør ble montert. Dokumentasjon fra Nore Vvs as ligger på boligmappa. Ventil i dusjen er isolert og må ikke brukes da rå luft utenfra starter automatisk ny avtrekksvifte unødvendig.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se dokumentasjon i boligmappa fra Nore Vvs as

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rekkverksbord og toppbord på varanda i 2 etg. Byttet ut noen sprukne bord på nordvegg. Byttet vannbord på sydsiden av taket. Eget arbeid.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Eget arbeid skiftet vannbord på tak

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Varmefag Alnabru

   Beskrivelse av arbeidet: Boret hull i pipen og monterte peisovnen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elektrikergruppen

   Beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller bryter og kontakt til vaskerom. Ny ledning til utebod og utelys.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Sørlielektro.

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og nytt strømopplegg til bad i 2 etg, wc i 1 etg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

Det er kommet nabovarsel om tilbygg fra Dovresvingen 25 A på motsatt side av veien.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Optimal elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Installert lys, elkontakt og elbilldere i alle 4 garasjene med felles strømabonnement med norgespris

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dovresvingen 24D , 1184 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 995

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4595 **Eiendomsverdi ref nr:** LP8494

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

Norsk Taksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

NITO

Norsk Taksering 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

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 som minimum 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

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer, oppført i 1989. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Pusset og oljet ytterdøren.
2026: Pusset og lakket innvendig trapp til 2.etg.
2026: Ny mikrobølgeovn.
2026: Spylt garasjetaket.
2025: Byttet rekkverksbord og toppbord på veranda i 2etg.
2025: Byttet ut noen sprukne kledningsbord på nordvegg og malt fasader.
2025: Vannbordene på taket på søndre del av huset ble byttet.
2024: Elektrisk arbeid: Lys, elkontakt og elbilladere i alle 4 garasjene med felles strømabonnement med norgespris. Utført av Optimal Elektro AS.
2022: Rehabilitert bad/wc i kjeller. Utført av Nore VVS AS.
2022: Elektrisk arbeid: Bad i kjeller, bryter og kontakt til vaskerom. Ny ledning til utebod. Utført av Elektrikergruppen.
2022: Byttet kjøkkenkran. Utført av Nore VVS AS.
2022: Montert varmepumpe.
2020: Lagt 1-stavs eikeparkett.
2018-2022: Nye innerdører i 2.etg og toalettrom i 1.etg samt bad i kjeller.
2018: Elektrisk arbeid: Varmekabler og nytt strømopplegg til bad/wc i 2.etg og toalettrom i 1.etg. Utført av Sørlie Elektro.
2018: Rehabilitert og utvidet bad/wc i 2.etg. Utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen.
2018: Nytt vindu på bad/wc i 2.etg.
2018: Pusset opp toalettrom i 1.etg. Utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen.
2018: Boret hull i pipen og montert Contura peisovn. Utført av Varmefag Alnabru.
2015: Kontroll av elektrisk anlegg.
2010: Byttet varmtvannsbereder.
2003: Pusset opp gang og kjøkken.
2003: Satt inn Norema kjøkkeninnredning (ny oppvaskmaskin i 2012 og nytt kjøleskap i 2013).
2003: Elektrisk arbeid: Varmekabler i gang og kjøkken + stikk.
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere på deler av taket, samt stigetrinn for feier. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Koblede trevinduer fra byggeåret med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc i 2.etg. Profilert hovedytterdør i tre, teak e.l., samt sidefelt med glassfelt fra byggeår. Koblede balkong- og terrassedører i tre fra byggeåret, med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Sydøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m². Dekket er belagt med fliser/heller og innrammet med granittstein. Utvendige tretrapper i impregnert tre til hovedinngang og uteplass ved stuesiden.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: 1-stavs parkettgulv i gang, TV-stue og på soverommene. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og kjøkken. 1-stavs parkettgulv i gang og stue/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og hobbyrom. Parkettgulv i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig lutet/lakkert trepanel. Contura peisovn fra 2018 i stue. Dekkplate av sort skifer på gulv under/foran peis. Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert tre. Kombinasjon av hvite 1-speils innerdører i tre og fyllingsdører i lakkert tre av varierende alder. Eldre skyvedør med glassfelt mellom gang og stue/spisestue. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speil i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i TV-stue. Skyvedørsgarderobe med mørke, glatte fronter i hovedsoverom. Plassbygd arbeidsbord og hylle på det ene soverommet i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter. Servantskap med heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater og fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Garderobesystem med diverse trådkurver, hylle og oppheng.

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Vegger med malte plater og malt mur. Nedsenket himling med trepanel. Overskap med hvite, glatte fronter, benkeskap med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte trefronter og laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert AEG mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Futurum kjøkkenventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin byttet i 2012 og

Beskrivelse av eiendommen

kjøleskap i 2013. Kjøkkenkran byttet i 2025 og ny mikrobølgeovn installert i 2026.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Veggflater med malte plater og flislagt toalettkasse. Himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter og heldekkende porselensservant. Speil og LED-belysning. Elektrisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 287 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i vaskerommet. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber fra byggeår til kjøkken og vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til toalettrom og begge bad/wc fra 2018–2022. Vannfordelerskap er lokalisert på soverom i 2.etg og i gang i kjeller. Innvendig hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i fordelerskapene samt oppunder himlingen i vaskerom. Utvendig tappekran på østsiden og ved inngangssiden. Synlige avløpsrør er i PVC/plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegg og grunnmur. Det bemerkes at det opprinnelig var mekanisk avtrekk i boligen, men at dette systemet ikke er i bruk. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er plassert i kjellergang og inneholder 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbrytere samt ca. 17 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric luft-til-luft varmepumpe med innedel montert på vegg i trappeløpet i 1.etg (2022). Varmekabler i entré og toalettrom i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt gang og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Eier opplyser at det i tillegg er klargjort for Telia -tilknytning ved utsiden av huset. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng utenpå grunnmuren. Støpt betongsåle. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (leca). Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Eiendommen har svakt skrånende terreng. Det er belegningsstein ved inngangssiden, steinbelagt uteplass ved baksiden av huset, samt plenareal ved enden av huset. Terrengforholdene rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1989 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1989 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 29.04.1988. Det er gitt ferdigattest datert 21.11.1990.
2. Etasje: Bad/wc er utvidet.
1. Etasje: Det er satt inn vindu i kjøkken på nordside.
Kjeller: Opprinnelig badstue og dusj er i dag bad/wc. Opprinnelig bod er i dag hobbyrom. Opprinnelig hobbyrom er i dag kjellerstue. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i hobbyrom og kjellerstue er montert henholdsvis ca. 1,52 og 1,81 m over gulv. Vindusåpning i kjellerstue ble målt til ca. 0,40 x 1,10 m. Krav til rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig, for eksempel med et permanent og stabilt møbel e.l. under.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

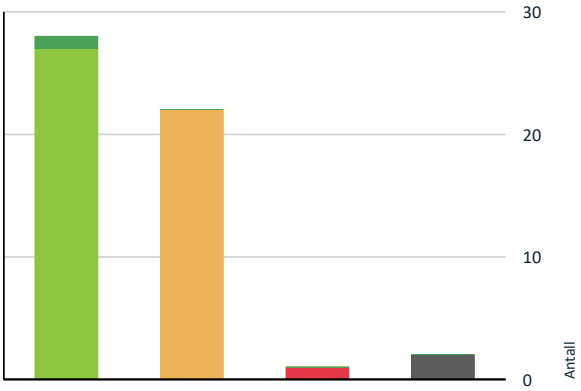
Det foreligger byggetetgning datert 06.09.1989.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

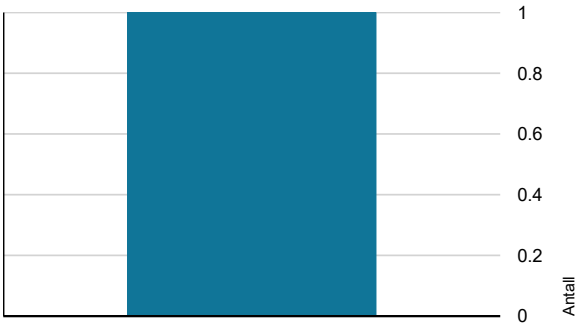
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer - 1**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og veranda, med de begrensninger dette medfører. I 2025 ble vannbordene på taket på søndre del av huset byttet. Normal levetid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Stedvis synlig falming og slitasje på taksteinene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Stedvis falming og slitasje på taksteinene bør følges opp, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere på deler av taket, samt stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag er passert. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av takrenner, nedløpsrør og beslag på sikt, da slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Regelmessig tilsyn anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i bjelkelaget (mellom undergurter), men mengden isolasjon er ukjent. Lufting skjer via luftespalte ved takfot/gesims og ved ventil i gavlvegg. Det er lagt gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Undertaket er stedvis misfarget, og det er synlige fuktskjolder på undertaket ved pipeutvekslingen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, og raftepappen er stedvis klemt mot undertaket. Dette reduserer eller hindrer luftsirkulasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader. Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke er kjent, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere og utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Isolasjonen bør flyttes bort fra takfoten for å sikre tilstrekkelig lufting, og luftespalter bør holdes åpne for å bedre luftgjennomstrømningen. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Isolasjonen bør flyttes bort fra takfoten for å sikre tilstrekkelig lufting, og luftespalter bør holdes åpne for å bedre luftgjennomstrømningen.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Misfarging og fuktskjolder i undertaket



Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, og raftepappen er stedvis klemt mot undertaket



Misfarging og fuktskjolder i undertaket

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. I 2025 ble det byttet ut noen sprukne kledningsbord på nordvegg, og fasadene ble malt. Type og mengde isolasjon er ukjent. Konstruksjonen fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Koblede trevinduer fra byggeåret med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Malte karmer og belistning.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for ytterligere slitasje, varmetap og eventuelle fremtidige punkteringer. På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt risiko for varmetap og behov for utskifting på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc i 2.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt

bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert hovedytterdør i tre, teak e.l., samt sidefelt med glassfelt fra byggeår. I 2026 ble ytterdøren pusset og oljet. Koblede balkong- og terrassedører i tre fra byggeåret, med innerdel i 2-lags termopan og ytterdel som ett-lags vindu med sprosser. Malte karmer og belistning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra dørene sammenlignet med en dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør påregnes økt vedlikehold og på sikt eventuelt utskifting av dørene for å redusere varmetap og sikre tilfredsstillende funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt energiforbruk og risiko for trekk og redusert komfort.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. I 2025 ble det skiftet rekkverksbord og toppbord.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m². Dekket er belagt med fliser/heller og innrammet med granittstein.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige tretrapper i impregnert tre til hovedinngang og uteplass ved stuesiden.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv 2.etg: 1-stavs parkettgulv i gang, TV-stue og på soverommene.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og kjøkken. 1-stavs parkettgulv i gang og stue/spisestue.
Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og hobbyrom. Parkettgulv i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder.

Fremstår som normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad, men det er mindre avvik i enkelte rom.
Merknad: Parkettgulv i kjellerstue har stedvis bruksslitasje. Det er et mindre område med misfarget parkett i stue/spisestue. Gulvbelegg i kjellerboder er gammelt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.
TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og tapet/glassfiberstrie.
Vegger kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss.

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig lutet/lakkert trepanel.

Fremstår som normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad, men det er mindre avvik i enkelte rom. Merknad: Kjellerbodene har enkel standard med noe misfarging på vegg. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. Det er også knirk i enkelte gulv. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i TV-stue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge kartet på https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon har området høy radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:

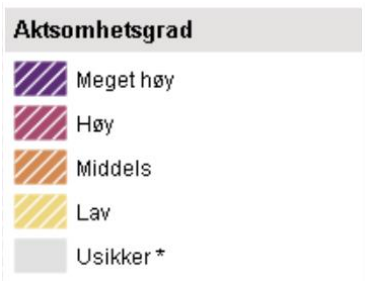
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Radon aktsomhet



Aktsomhetsagrader

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Innvendig pusset og malt pipeløp. Contura peisovn fra 2018 i stue. Dekkplate av sort skifer på gulv under/foran peis. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og

ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Pipebeslaget over tak er fra byggeåret. Det er påvist misfarging og fuktmerker på undertaksplater rundt pipeløpet og på loftsgulv foran pipen inne på loftet, noe som kan indikere at pipebeslaget er gammelt. Det foreligger ikke tilsynsrapport for pipa, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Pipebeslaget bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, da misfarging og fuktmerker på undertaksplater og loftsgulv forn pipe kan tyde på lekkasje. Det bør innhentes tilsynsrapport fra det lokale brann- og feiervesenet for å dokumentere skorsteinens tilstand. Konsekvensen av manglende utbedring og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen og usikkerhet rundt skorsteinens sikkerhet og funksjon.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.



Misfarging/fuktmerke på loftsgulv foran pipe



Misfarging/fuktmerke på undertaksplater rundt pipeløp

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rom i kjelleren ligger under terreng. Rommene har flislagt gulv, parkett og gulvbelegg. Grunnmurene er pusset og malt, samt stedvis påforet med malte plater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har parkettgulv og grunnmur påforet med malte trefiberplater og trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 24,3 % fukt (vektprosent). Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i kjellerbod. Det er synlig saltutslag på nedre del av kjellermuren. Ved overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) ble det indikert forhøyede fuktverdier. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, da dette ikke var vanlig praksis ved byggets oppføring.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon i kjellervegg


Synlig misfarging og saltutslag i kjellerbod



Fuktindikasjon i kjellervegg



Hulltaking i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. I 2026 ble innvendig trapp til 2.etg pusset og lakkert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av hvite 1-speils innerdører i tre og fyllingsdører i lakkert tre av varierende alder. Eldre skyvedør med glassfelt mellom gang og stue/spisestue. I perioden 2018–2022 ble det montert nye innerdører i 2.etg, toalettrom i 1.etg samt bad i kjeller. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speil i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i TV-stue. Skyvedørsgarderobe med mørke, glatte fronter i hovedsoverom. Plassbygd arbeidsbord og hylle på det ene soverommet i 2.etg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2018. Arbeidet er utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen. Det foreligger dokumentsasjon. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Rørleggermester Kjell Svane Hansen og Sørlie Elektro. Det er også tilgjengelig bilder og produktdatablader. Ref. dokumentasjon fra Rørleggermester Kjell Svane Hansen:

Oppbygning av vegger (vanntett sjikt):
Vegger er bekledd med treplater og WEDI våtromsplater. Våtromsplatene er påført ett strøk primer ARDEX P-51, og yttervegg er påført ett strøk dampsperre ARDEX P2D. Deretter er det påført tre strøk smøremembran, ARDEX S1-K, og i alle overganger, gjennomføringer og skjøter er det benyttet tilhørende fiberbånd/mansjetter.

Oppbygning av gulv (vanntett sjikt): Eksisterende bjelkelag. Nytt undergulv av gulvspon. AQUAPANEL 6 mm varmeisolerende plater for varmekabel. Varmekabler lagt på armeringsnett. Gulv støpt med ARDEX A-38 Mix. Baderomsgulv påført tre strøk ARDEX-8+9, to-komponent smøremembransystem med tilhørende fiberbånd og mansjetter.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til topp slukrenne i dusjsone, og ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er også ca. 28 cm membranoppbrett ved terskel. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 75 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold - ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 131 mm topp slukrienne

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er benyttet Ardex smøremembran. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er ca. 28 mm. Synlig membran/mansjett i sluk og membranoppbrett ved terskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett.



Synlig membranoppbrett ved terskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggehengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter. Servantskap med heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

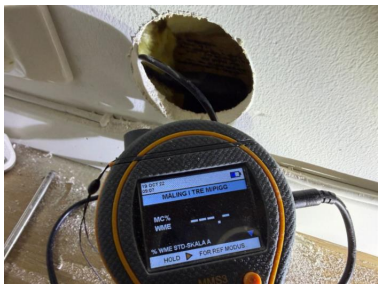
Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og kryssfinerplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

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 TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Arbeidet er utført av Nore VVS AS. Det foreligger faktura samt tilbud/arbeidsbeskrivelse. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Rørleggermester Kjell Svane Hansen og Elektrikergruppen.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

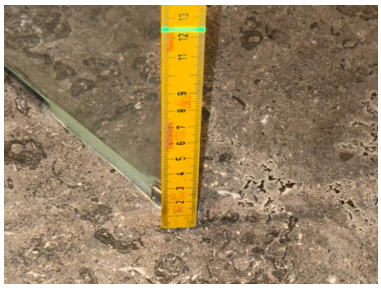
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 44 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til topp slukrenne i dusjsone, og ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er membranoppbrett ved terskel. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 124 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 144 mm topp slukrenne

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er benyttet Ardex smøremembran. Synlig vanntett sjikt er malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er 44 mm. Synlig membran/mansjett i sluk og membranoppbrett ved terskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett.



Synlig membranoppbrett ved terskel.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Garderobesystem med diverse trådkurver, hylle og oppheng. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Badet er fra 2022, og det foreligger garanti på badet. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte plater og malt mur. Nedsenket himling med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Stedvis forekommer slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres der det er slitasje, for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

KJELLER > VASKEROM

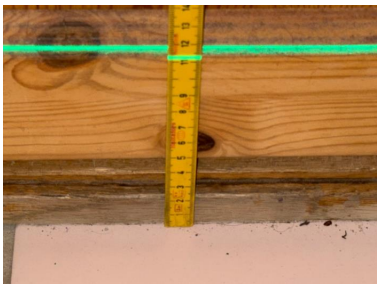
TG 2 Overflater gulv

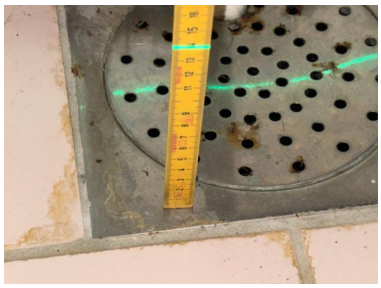
Beskrivelse

Flislagt gulv. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Stedvis er det slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Slitte overflater og flisfuger bør utbedres for å forhindre videre forringelse av gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og muggdannelse i underliggende konstruksjoner.


Fallforhold - ca. 112 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold - ca. 139 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommet har ukjent membranløsning, men det antas at denne er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Sluket er fra byggeåret, noe som medfører økt usikkerhet rundt funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør vurderes utskifting av sluk og kontroll av membranløsning, da alder og ukjent utførelse medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Plastsluk med stakemutter fra byggeåret

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Overskap med hvite, glatte fronter, benkeskap med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler. Vannrør i kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør i plast. Oppvarming med elektrisk stråleovn.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er ikke installert elektrisk/mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres elektrisk eller mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftningen på våtrommet. Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur- og betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad utgjør en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte trefronter og laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert AEG mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Futurum kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Oppvaskmaskin byttet i 2012 og kjøleskap i 2013. Kjøkkenkran byttet i 2025 og ny mikrobølgeovn installert i 2026.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen kan benyttes som den er, men det må påregnes ytterligere slitasje over tid. Dersom ønskelig kan fronter og benkeplater utbedres eller byttes for å forbedre utseende og funksjon, for å unngå økt slitasje og redusert levetid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Veggflater med malte plater og flislagt toalettkasse. Himling med malte plater. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter og heldekkende porselensservant. Speil og LED-belysning. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber fra byggeår til kjøkken og vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til toalettrom og begge bad/wc fra 2018–2022. Vannfordelerskap er lokalisert på soverom i 2.etg og i gang i kjeller, med overløp til våtromsgulv. Innvendig hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i fordelerskapene samt oppunder himlingen i vaskerom. Utvendig tappekran på østsiden og ved inngangssiden.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

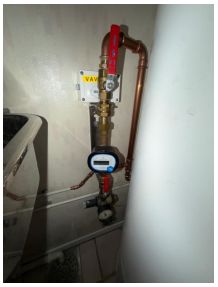
Tilstandsrapport



Vannfordelerskap 2.etg



Vannfordelerskap kjeller



Stoppekran



Røranlegg i kjøkken

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i PVC/plast av varierende årgang. Hovedstrekket er fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledningene. Det er observert synlig rennemerke på skjøt/bendet til hovedstrekket i hobbyrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av skjøt/bend med synlig rennemerke for å hindre lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Alder på deler av rørene medfører økt risiko for fortetning, lekkasje og brudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Hovedstrekk



Stakepunkt i kjellerbod



Stakepunkt på bad/wc

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegg og grunnmur. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre redusert luftsirkulasjon i boligen. Det bemerkes at det opprinnelig var mekanisk avtrekk i boligen, men at dette systemet ikke er i bruk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 287 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i vaskerommet. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er plassert i kjellergang og inneholder 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbrytere samt ca. 17 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2003: Elektrisk arbeid – varmekabler i gang og kjøkken samt stikkontakter. Utført av Pesk Nordstrand.
2015: Kontroll av elektrisk anlegg.
2018: Elektrisk arbeid – varmekabler og nytt strømopplegg til bad/wc i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje. Utført av Sørlie Elektro. Det foreligger samsvarserklæring datert 16.05.2018.
2022: Elektrisk arbeid – bad i kjeller, bryter og kontakt til vaskerom, samt ny ledning til utebod. Utført av Elektrikergruppen. Det foreligger samsvarserklæring datert 10.08.2022.
2024: Elektrisk arbeid – lys, elkontakt og elbilladere i alle fire garasjene med felles strømabonnement med Norgespris. Utført av Optimal Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 16.12.2024.

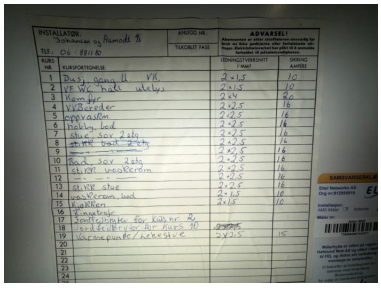
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste fem år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric luft-til-luft varmepumpe med innedel montert på vegg i

trappeløpet i 1.etg (2022). Varmekabler i entré og toalettrom i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt gang og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Eier opplyser at det i tillegg er klargjort for Telia-tilknytning ved utsiden av huset.

Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement på TV og internett. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det bemerkes at panelovnene er av eldre årgang og kan på sikt måtte skiftes ut. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført, da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng utenpå grunnmuren. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (leca). Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Normal tid før reparasjon av lettklinker og porebetong er 20–60 år. Grunnmuren ble besiktiget på tilgjengelige områder utvendig og innvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelig tiltenkte funksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader.

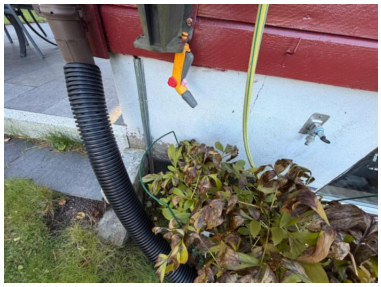
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres. Sprekker og løs puss må tettes og repareres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning og avskalling av puss.

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har svakt skrånende terreng. Det er belegningsstein ved inngangssiden, steinbelagt uteplass ved baksiden av huset, samt plenareal ved enden av huset. Terrengforholdene rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1989 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1989 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

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

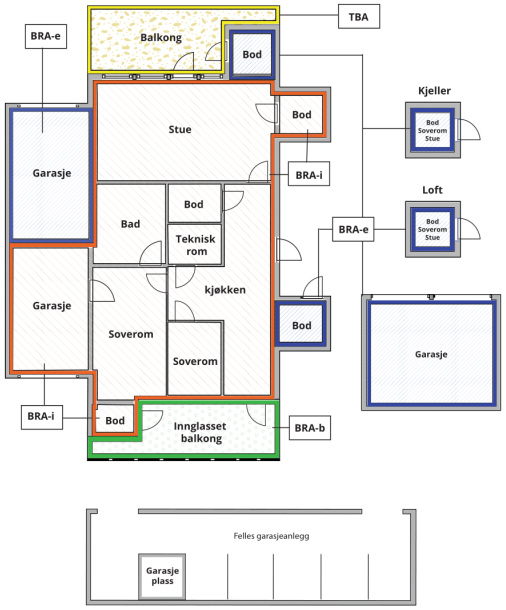
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	10
1. Etasje	58			58	22
Kjeller	55			55	
SUM	**174**				**32**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Gang, bad/wc, vaskerom, hobbyrom, kjellerstue, bod 1, bod 2		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2. Etasje: Gang, bad/wc, TV-stue og 3 soverom. Utgang fra TV-stue og ett soverom til sydøstvendt balkong på ca. 10 m² (TBA).

1. Etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m² (TBA).

Kjeller: Gang, bad/wc, vaskerom, 2 boder, hobbyrom og kjellerstue. Takhøyde er ca. 2,37–2,39 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 29.04.1988. Det er gitt ferdigattest datert 21.11.1990.
2. Etasje: Bad/wc er utvidet.
1. Etasje: Det er satt inn vindu i kjøkken på nordside.
Kjeller: Opprinnelig badstue og dusj er i dag bad/wc. Opprinnelig bod er i dag hobbyrom. Opprinnelig hobbyrom er i dag kjellerstue. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i hobbyrom og kjellerstue er montert henholdsvis ca. 1,52 og 1,81 m over gulv. Vindusåpning i kjellerstue ble målt til ca. 0,40 x 1,10 m. Krav til rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig, for eksempel med et permanent og stabilt møbel e.l. under.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 16,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetetgning datert 06.09.1989.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 3,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kjetil Skogheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	995		0	297 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Dovresvingen 24D

Hjemmelshaver
Skogheim Kjetil, Teodorsen Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Sentral beliggenhet med gangavstand til Lambertseter senter, som har et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Brannfjell, Ekebergsletta, Østensjøvannet og Østmarka for øvrig. Kort vei til Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har også kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 297 m², opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker, samt steinbelagt uteplass og markterrasse. Felles asfaltert tomt med garasjer deles med de tre andre boligene, med ideell 1/4-part på hver i dette fellesarealet. Felles asfaltert gårdsplass og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles dobbelgarasje. Det er installert elbil lader. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Halvparten av dobbelgarasje oppført i 1989. Garasjerommet ble målt til ca. 16,7 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre med w-takstoler og undertak med sutaksplater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via vippeport i tre. Det er innlagt strøm og lys, samt installert elbillader.

Merknad: Eier opplyser at det om våren til tider kan oppstå noe misfarging/fuktighet på garasjegulvet, som kommer fra nabogarasjen. Trekledningen har stedvis værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen synes å fungere til sitt bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod i trekonstruksjon. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takrenner i plastbelagt stål. Malt panelt boddør i tre og vindu. Det er strøm og belysning. Innvendig er det tregulv, samt panelte vegger og innvendig tak.

Merknad: Det er ikke montert nedløpsrør fra takrenner. Takstein har slitasje/falming. Treplatting ved boddør har værslitasje. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Boden fungerer ellers til sitt bruk. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	12.11.2026	
4	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Dovresvingen 24D, 1184 OSLO**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384374**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81085641**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **995**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **166,91**

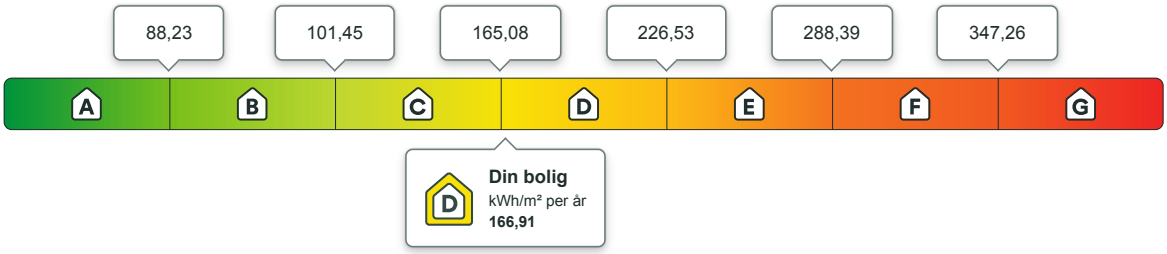
Dovresvingen 24D, 1184 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 912,93	**166,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Dovresvingen 24D, 1184 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Dovresvingen 24D, 1184 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dovresvingen 24D , 1184 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 995

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4595 **Eiendomsverdi ref nr:** FE4367

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

Norsk Taksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no
977 88 440

NITO

Norsk Taksering 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

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 som minimum 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

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer, oppført i 1989. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Ny mikrobølgeovn.
2026: Spylt garasjetaket.
2025: Byttet rekkverksbord og toppbord på veranda i 2etg.
2025: Byttet ut noen sprukne kledningsbord på nordvegg og malt fasader.
2024: Elektrisk arbeid: Lys, elkontakt og elbilladere i alle 4 garasjene med felles strømabonnement med norgespris. Utført av Optimal Elektro AS.
2022: Rehabilitert bad/wc i kjeller. Utført av Nore VVS AS.
2022: Elektrisk arbeid: Bad i kjeller, bryter og kontakt til vaskerom. Ny ledning til utebod. Utført av Elektrikergruppen.
2022: Byttet kjøkkenkran. Utført av Nore VVS AS.
2022: Montert varmepumpe.
2020: Lagt 1-stavs eikeparkett.
2018-2022: Nye innerdører i 2.etg og toalettrom i 1.etg samt bad i kjeller.
2018: Elektrisk arbeid: Varmekabler og nytt strømopplegg til bad/wc i 2.etg og toalettrom i 1.etg. Utført av Sørlie Elektro.
2018: Rehabilitert og utvidet bad/wc i 2.etg. Utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen.
2018: Nytt vindu på bad/wc i 2.etg.
2018: Pusset opp toalettrom i 1.etg. Utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen.
2018: Skiftet vannbord på tak.
2018: Boret hull i pipen og montert Contura peisovn. Utført av Varmefag Alnabru.
2015: Kontroll av elektrisk anlegg.
2010: Byttet varmtvannsbereder.
2003: Pusset opp gang og kjøkken.
2003: Satt inn Norema kjøkkeninnredning (ny oppvaskmaskin i 2012 og nytt kjøleskap i 2013).
2003: Elektrisk arbeid: Varmekabler i gang og kjøkken + stikk.
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere på deler av taket, samt stigetrinn for feier. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Trevinduer med 2-lags glass og utvendig varevindu fra byggeår. Malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc i 2.etg. Profilert hovedytterdør i tre, teak e.l., samt sidefelt med glassfelt fra byggeår. Balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår. Sydøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m². Dekket er belagt med fliser/heller og innrammet med granittstein. Utvendige tretrapper i impregnert tre til hovedinngang og uteplass ved stuesiden.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: 1-stavs parkettgulv i gang, TV-stue og på soverommene. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og kjøkken. 1-stavs parkettgulv i gang og stue/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og hobbyrom. Parkettgulv i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig lutet/lakkert trepanel. Contura peisovn fra 2018 i stue. Dekkplate av metall/blikk på gulv under/foran peis. Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert tre. Kombinasjon av hvite 1-speils innerdører i tre og fyllingsdører i lakkert tre av varierende alder. Eldre skyvedør med glassfelt mellom gang og stue/spisestue. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speil i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i TV-stue. Skyvedørsgarderobe med mørke, glatte fronter i hovedsoverom. Plassbygd arbeidsbord og hylle på det ene soverommet i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter. Servantskap med heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og håndusj.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater og fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Garderobesystem med diverse trådkurver, hylle og oppheng.

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Vegger med malte plater og malt mur. Nedsenket himling med trepanel. Overskap med hvite, glatte fronter, benkeskap med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte trefronter og laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert AEG mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Futurum kjøkkenventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin byttet i 2012 og kjøleskap i 2013. Kjøkkenkran byttet i 2025 og ny mikrobølgeovn installert i 2026.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Veggflater med malte plater og flislagt toalettkasse. Himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter og heldekkende porselensservant. Speil og LED-belysning. Elektrisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 287 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i vaskerommet. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber fra byggeår til kjøkken og vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til toalettrom og begge bad/wc fra 2018–2022. Vannfordelerskap er lokalisert på soverom i 2.etg og i gang i kjeller. Innvendig hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i fordelerskapene samt oppunder himlingen i vaskerom. Utvendig tappekran på østsiden og ved inngangssiden. Synlige avløpsrør er i PVC/plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegg og grunnmur. Det bemerkes at det opprinnelig var mekanisk avtrekk i boligen, men at dette systemet ikke er i bruk. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er plassert i kjellergang og inneholder 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbrytere samt ca. 17 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric luft-til-luft varmepumpe med innedel montert på vegg i trappeløpet i 1.etg (2022). Varmekabler i entré og toalettrom i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt gang og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Eier opplyser at det i tillegg er klargjort for Telia -tilknytning ved utsiden av huset. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng utenpå grunnmuren. Støpt betongsåle. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (leca). Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Eiendommen har skrånende terreng med belegningsstein og helning fra grunnmuren ved inngangssiden (nordvest side). Ved baksiden av huset (sydøst side) er det anlagt steinbelagt uteplass med svakt fall/helning fra husveggen. Ved enden av huset er det forholdsvis flatt plenareal med noe beplantning langs grunnmuren, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1989 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1989 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 29.04.1988. Det er gitt ferdigattest datert 21.11.1990.
2. Etasje: Bad/wc er utvidet.
1. Etasje: Det er satt inn vindu i kjøkken på nordside.
Kjeller: Opprinnelig badstue og dusj er i dag bad/wc. Opprinnelig bod er i dag hobbyrom. Opprinnelig hobbyrom er i dag kjellerstue. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i hobbyrom og kjellerstue er montert henholdsvis ca. 1,52 og 1,81 m over gulv. Vindusåpning i kjellerstue ble målt til ca. 0,40 x 1,10 m. Krav til rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig, for eksempel med et permanent og stabilt møbel e.l. under.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

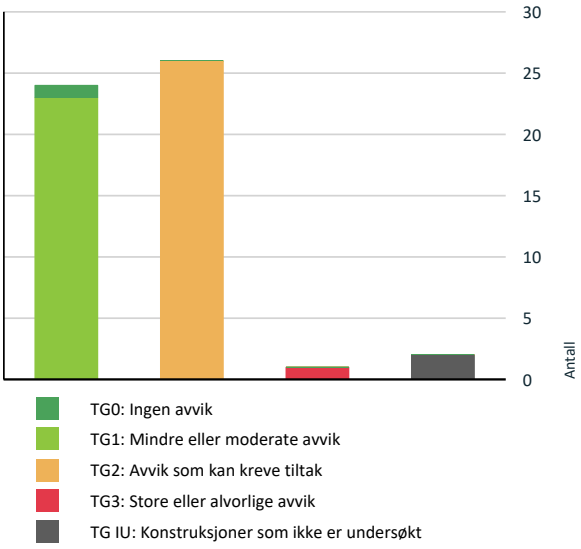
Det foreligger byggetetgning datert 06.09.1989.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

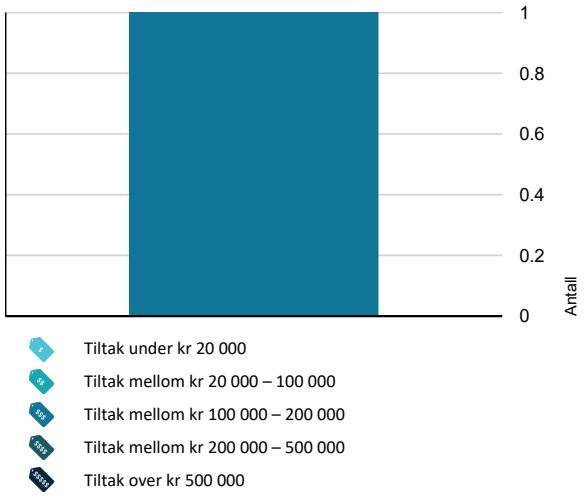
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer - 1**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og veranda, med de begrensninger dette medfører. I 2018 ble vannbordene byttet. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal tid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Stedvis synlig falming og slitasje på taksteinene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Stedvis falming og slitasje på taksteinene bør følges opp, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Det er montert snøfangere på deler av taket, samt stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag er passert. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av takrenner, nedløpsrør og beslag på sikt, da slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Regelmessig tilsyn anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i bjelkelaget (mellom undergurter), men mengden isolasjon er ukjent. Lufting skjer via luftespalte ved takfot/gesims og ved ventil i gavlvegg. Det er lagt gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Undertaket er stedvis misfarget, og det er synlige fuktskjolder på undertaket ved pipeutvekslingen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, og raftepappen er stedvis klemt mot undertaket. Dette reduserer eller hindrer luftsirkulasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader. Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke er kjent, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere og utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Isolasjonen bør flyttes bort fra takfoten for å sikre tilstrekkelig lufting, og luftespalter bør holdes åpne for å bedre luftgjennomstrømningen. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Isolasjonen bør flyttes bort fra takfoten for å sikre tilstrekkelig lufting, og luftespalter bør holdes åpne for å bedre luftgjennomstrømningen.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Misfarging og fuktskjolder i undertaket



Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, og raftepappen er stedvis klemt mot undertaket



Misfarging og fuktskjolder i undertaket

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. I 2025 ble det byttet ut noen sprukne kledningsbord på nordvegg, og fasadene ble malt. Type og mengde isolasjon er ukjent. Konstruksjonen fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass og utvendig varevindu fra byggeår. Malte karmer og belistning.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for ytterligere slitasje, varmetap og eventuelle fremtidige punkteringer. På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt risiko for varmetap og behov for utskifting på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass fra 2018 på bad/wc i 2.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt

bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert hovedytterdør i tre, teak e.l., samt sidefelt med glassfelt fra byggeår. Balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår. Malte karmer og belistning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra dørene sammenlignet med en dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør påregnes vedlikehold, justering eller utskiftning av dører for å redusere varmetap og forhindre ytterligere slitasje. Dører med høy alder og synlig slitasje har økt risiko for varmetap, trekk og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 10 m². Spaltegulv og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. I 2025 ble det skiftet rekkverksbord og toppbord.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m². Dekket er belagt med fliser/heller og innrammet med granittstein.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige tretrapper i impregnert tre til hovedinngang og uteplass ved stuesiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv 2.etg: 1-stavs parkettgulv i gang, TV-stue og på soverommene.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og kjøkken. 1-stavs parkettgulv i gang og stue/spisestue.
Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og hobbyrom. Parkettgulv i kjellerstue. Gulvbelegg i kjellerboder.

Fremstår som normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad, men det er mindre avvik i enkelte rom.
Merknad: Parkettgulv i kjellerstue har stedvis bruksslitasje. Det er et mindre område med misfarget parkett i stue/spisestue. Gulvbelegg i kjellerboder er gammelt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og tapet/glassfiberstrie.
Vegger kjeller: Malt trepanel, malt tapet og malt murpuss.

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig lutet/lakkert trepanel.

Fremstår som normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad, men det er mindre avvik i enkelte rom. Merknad: Kjellerbodene har enkel standard med noe misfarging på vegg. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. Det er også knirk i enkelte gulv. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i TV-stue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge kartet på https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon har området høy radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Radon aktsomhet



Aktsomhetsagrader

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Innvendig pusset og malt pipeløp. Contura peisovn fra 2018 i stue. Dekkplate av metall/blikk på gulv under/foran peis. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Pipebeslaget over tak er fra byggeåret. Det er påvist misfarging og fuktmerker på undertaksplater rundt pipeløpet og på loftsgulv foran pipen inne på loftet, noe som kan indikere at pipebeslaget er gammelt. Det foreligger ikke tilsynsrapport for pipa, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Pipebeslaget bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, da misfarging og fuktmerker på undertaksplater og loftsgulv forn pipe kan tyde på lekkasje. Det bør innhentes tilsynsrapport fra det lokale brann- og feiervesenet for å dokumentere skorsteinens tilstand. Konsekvensen av manglende utbedring og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen og usikkerhet rundt skorsteinens sikkerhet og funksjon.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.



Misfarging/fuktmerke på loftsgulv foran pipe



Misfarging/fuktmerke på undertaksplater rundt pipeløp

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rom i kjelleren ligger under terreng. Rommene har flislagt gulv, parkett og gulvbelegg. Grunnmurene er pusset og malt, samt stedvis påforet med malte plater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har parkettgulv og grunnmur påforet med malte trefiberplater og trepanel. Ved fuktsøk med pigger i treverket ble det indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 24,3 % fukt (vektprosent). Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist forhøyet fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i kjellerbod. Det er synlig saltutslag på nedre del av kjellermuren. Ved overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) ble det indikert forhøyede fuktverdier. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, da dette ikke var vanlig praksis ved byggets oppføring.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Tilstandsrapport



Fuktindikasjon i kjellervegg


Synlig misfarging og saltutslag i kjellerbod



Fuktindikasjon i kjellervegg



Hulltaking i kjellerstue

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis synlig bruksslitasje og overflatesår på trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av slitasje på trappetrinnene for å hindre videre forringelse, samt redusere risikoen for personskader som følge av glatte eller ujevne overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kombinasjon av hvite 1-speils innerdører i tre og fyllingsdører i lakkert tre av varierende alder. Eldre skyvedør med glassfelt mellom gang og stue/spisestue. I perioden 2018–2022 ble det montert nye innerdører i 2.etg, toalettrom i 1.etg samt bad i kjeller. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speil i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i TV-stue. Skyvedørsgarderobe med mørke, glatte fronter i hovedsoverom. Plassbygd arbeidsbord og hylle på det ene soverommet i 2.etg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble utvidet og rehabilitert i 2018. Arbeidet er utført av Rørlegger Kjell Svane Hansen. Det foreligger faktura samt tilbud/arbeidsbeskrivelse. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Rørlegger Kjell Svane Hansen og Sørlie Elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett sjikt som tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til topp slukrenne i dusjsone, og ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er også ca. 28 cm membranoppbrett ved terskel. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 75 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold - ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 131 mm topp slukrienne

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er ca. 28 mm. Synlig membran/mansjett i sluk og membranoppbrett ved terskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett.



Synlig membranoppbrett ved terskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggheng toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter. Servantskap med heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

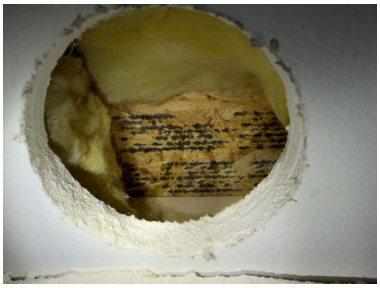
2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og kryssfinerplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

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 TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Arbeidet er utført av Nore VVS AS. Det foreligger faktura samt tilbud/arbeidsbeskrivelse. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra Nore VVS AS og Elektrikergruppen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett sjikt som tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og LED-downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

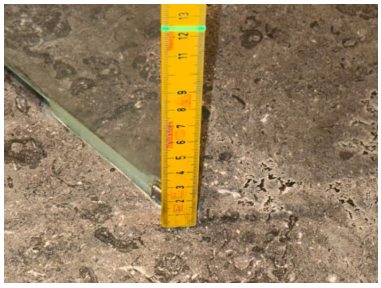
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 44 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til topp slukrenne i dusjsone, og ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved dørterskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Eventuelt membranoppbrett bak terskelen kan ikke påvises uten destruktive inngrep.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 124 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 144 mm topp slukrenne

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er benyttet Ardex smøremembran. Synlig vanntett sjikt er malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til overkant gulv ved dørterskelen er 44 mm. Synlig membran/mansjett i sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran/mansjett.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Garderobesystem med diverse trådkurver, hylle og oppheng. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Badet er fra 2022, og det foreligger garanti på badet. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (overflatesøk med fuktindikator, type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Vaskerom fra byggeår. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføring av våtrommet var byggeforskriften fra før 1997.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte plater og malt mur. Nedsenket himling med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Stedvis forekommer slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres der det er slitasje, for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

KJELLER > VASKEROM

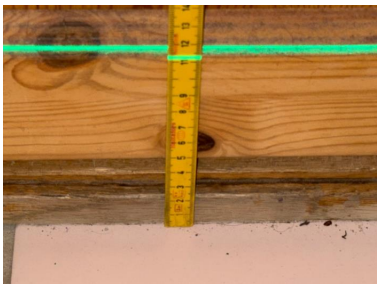
TG 2 Overflater gulv

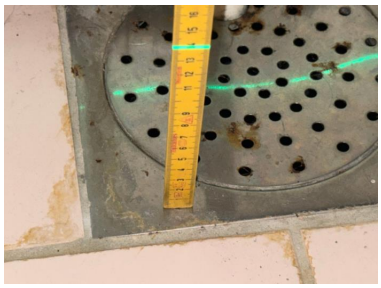
Beskrivelse

Flislagt gulv. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Stedvis er det slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Slitte overflater og flisfuger bør utbedres for å forhindre videre forringelse av gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og muggdannelse i underliggende konstruksjoner.


Fallforhold - ca. 112 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold - ca. 139 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommet har ukjent membranløsning, men det antas at denne er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Sluket er fra byggeåret, noe som medfører økt usikkerhet rundt funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør vurderes utskifting av sluk og kontroll av membranløsning, da alder og ukjent utførelse medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Plastsluk med stakemutter fra byggeåret

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Overskap med hvite, glatte fronter, benkeskap med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Skyllekum i stål med to-greps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder, stoppekran og vannmåler. Vannrør i kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør i plast. Oppvarming med elektrisk stråleovn.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er ikke installert elektrisk/mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres elektrisk eller mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftningen på våtrommet. Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur- og betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad utgjør en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte trefronter og laminerte benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert AEG mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Futurum kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Oppvaskmaskin byttet i 2012 og kjøleskap i 2013. Kjøkkenkran byttet i 2025 og ny mikrobølgeovn installert i 2026.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen kan benyttes som den er, men det må påregnes ytterligere slitasje over tid. Dersom ønskelig kan fronter og benkeplater utbedres eller byttes for å forbedre utseende og funksjon, for å unngå økt slitasje og redusert levetid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2018 med flislagt gulv og varmekabler. Veggflater med malte plater og flislagt toalettkasse. Himling med malte plater. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter og heldekkende porselensservant. Speil og LED-belysning. Vannrør i plast av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannrør i kobber fra byggeår til kjøkken og vaskerom. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system til toalettrom og begge bad/wc fra 2018–2022. Vannfordelerskap er lokalisert på soverom i 2.etg og i gang i kjeller, med overløp til våtromsgulv. Innvendig hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Lokale stoppekraner finnes i fordelerskapene samt oppunder himlingen i vaskerom. Utvendig tappekran på østsiden og ved inngangssiden.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

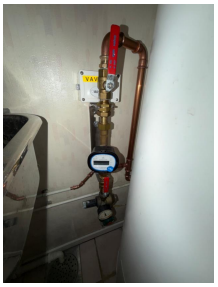
Tilstandsrapport



Vannfordelerskap 2.etg



Vannfordelerskap kjeller



Stoppekran



Røranlegg i kjøkken

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i PVC/plast av varierende årgang. Hovedstrekket er fra byggeår. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledningene. Det er observert synlig rennemerke på skjøt/bendet til hovedstrekket i hobbyrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av skjøt/bend med synlig rennemerke for å hindre lekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Alder på deler av rørene medfører økt risiko for fortetning, lekkasje og brudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Hovedstrekk



Stakepunkt i kjellerbod



Stakepunkt på bad/wc

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer, vinduer som kan åpnes, samt enkelte ventiler i yttervegg og grunnmur. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre redusert luftsirkulasjon i boligen. Det bemerkes at det opprinnelig var mekanisk avtrekk i boligen, men at dette systemet ikke er i bruk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 287 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i vaskerommet. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er plassert i kjellergang og inneholder 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbrytere samt ca. 17 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2003: Elektrisk arbeid – varmekabler i gang og kjøkken samt stikkontakter. Utført av Pesk Nordstrand.
2015: Kontroll av elektrisk anlegg.
2018: Elektrisk arbeid – varmekabler og nytt strømopplegg til bad/wc i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje. Utført av Sørlie Elektro. Det foreligger samsvarserklæring datert 16.05.2018.
2022: Elektrisk arbeid – bad i kjeller, bryter og kontakt til vaskerom, samt ny ledning til utebod. Utført av Elektrikergruppen. Det foreligger samsvarserklæring datert 10.08.2022.
2024: Elektrisk arbeid – lys, elkontakt og elbilladere i alle fire garasjene med felles strømabonnement med Norgespris. Utført av Optimal Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 16.12.2024.

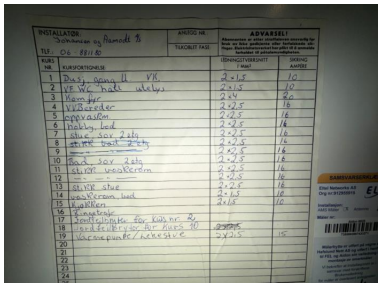
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste fem år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric luft-til-luft varmepumpe med innedel montert på vegg i

Tilstandsrapport

trappeløpet i 1.etg (2022). Varmekabler i entré og toalettrom i 1.etg, bad/wc i 2.etg, samt gang og bad/wc i kjeller. Downlightsbelysning på begge bad/wc. Altibox (Viken Fiber) TV- og internett-tilknytning. Eier opplyser at det i tillegg er klargjort for Telia-tilknytning ved utsiden av huset.

Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement på TV og internett. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det bemerkes at panelovnene er av eldre årgang og kan på sikt måtte skiftes ut. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med full sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til det som vurderes som faste masser/grunn. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført, da forholdene ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng utenpå grunnmuren. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (leca). Grunnmuren er pusset og malt utvendig. Normal tid før reparasjon av lettklinker og porebetong er 20–60 år. Grunnmuren ble besiktiget på tilgjengelige områder utvendig og innvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelig tiltenkte funksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader.

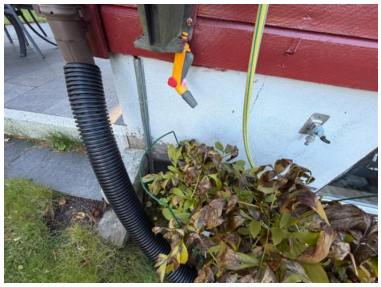
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres. Sprekker og løs puss må tettes og repareres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning og avskalling av puss.

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader



Stedvis sprekker/riss og noe løs puss på murte/pussede fasader

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng med belegningsstein og helning fra grunnmuren ved inngangssiden (nordvest side). Ved baksiden av huset (sydøst side) er det anlagt steinbelagt uteplass med svakt fall/helning fra husveggen. Ved enden av huset er det forholdsvis flatt plenareal med noe beplantning langs grunnmuren, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er forholdsvis flatt ved enden av huset, noe som kan medføre at overflatevann kan ledes inn mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å sikre god drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1989 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1989 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Taket har en takvinkel på ca. 27 grader, og det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Takvinkel og type taktekking tilsier derfor at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Pipen er kledd inn på fire sider i 2.etg. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Dette gjelder elektrisk arbeid utført i 2003, samt utbedringer etter kontroll av det elektriske anlegget i 2015.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

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

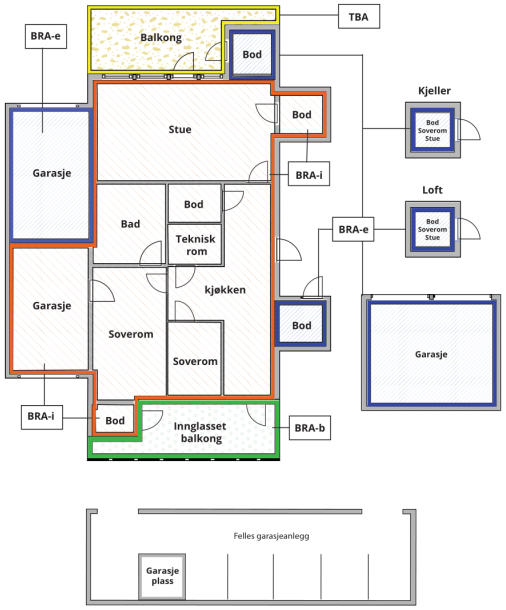
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	10
1. Etasje	58			58	22
Kjeller	55			55	
SUM	**174**				**32**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue		
1. Etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Gang, bad/wc, vaskerom, hobbyrom, kjellerstue, bod 1, bod 2		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2. Etasje: Gang, bad/wc, TV-stue og 3 soverom. Utgang fra TV-stue og ett soverom til sydøstvendt balkong på ca. 10 m² (TBA).

1. Etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydøstvendt steinbelagt markterrasse på ca. 22 m² (TBA).

Kjeller: Gang, bad/wc, vaskerom, 2 boder, hobbyrom og kjellerstue. Takhøyde er ca. 2,37–2,39 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 29.04.1988. Det er gitt ferdigattest datert 21.11.1990.
2. Etasje: Bad/wc er utvidet.
1. Etasje: Det er satt inn vindu i kjøkken på nordside.
Kjeller: Opprinnelig badstue og dusj er i dag bad/wc. Opprinnelig bod er i dag hobbyrom. Opprinnelig hobbyrom er i dag kjellerstue. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold. Vinduer i hobbyrom og kjellerstue er montert henholdsvis ca. 1,52 og 1,81 m over gulv. Vindusåpning i kjellerstue ble målt til ca. 0,40 x 1,10 m. Krav til rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig, for eksempel med et permanent og stabilt møbel e.l. under.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 16,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetetgning datert 06.09.1989.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 3,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Kjetil Skogheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	995		0	297 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Dovresvingen 24D

Hjemmelshaver
Skogheim Kjetil, Teodorsen Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Sentral beliggenhet med gangavstand til Lambertseter senter, som har et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Brannfjell, Ekebergsletta, Østensjøvannet og Østmarka for øvrig. Kort vei til Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har også kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 297 m², opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker, samt steinbelagt uteplass og markterrasse. Felles asfaltert tomt med garasjer deles med de tre andre boligene, med ideell 1/4-part på hver i dette fellesarealet. Felles asfaltert gårdsplass og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles dobbelgarasje. Det er installert elbil lader. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Halvparten av dobbelgarasje oppført i 1989. Garasjerommet ble målt til ca. 16,7 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre med w-takstoler og undertak med sutaksplater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via vippeport i tre. Det er innlagt strøm og lys, samt installert elbillader.

Merknad: Eier opplyser at det om våren til tider kan oppstå noe misfarging/fuktighet på garasjegulvet, som kommer fra nabogarasjen. Trekledningen har stedvis værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen synes å fungere til sitt bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod i trekonstruksjon. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takrenner i plastbelagt stål. Malt panelt boddør i tre og vindu. Det er strøm og belysning. Innvendig er det tregulv, samt panelte vegger og innvendig tak.

Merknad: Det er ikke montert nedløpsrør fra takrenner. Takstein har slitasje/falming. Treplatting ved boddør har værslitasje. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Boden fungerer ellers til sitt bruk. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Oslo

Utskriftsdato: 20.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/995 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Dovresvingen 24D 1184 OSLO
Fakturamottaker:	Skogheim Kjetil Dovresvingen 24d 1184 OSLO
Eiernavn:	Skogheim Kjetil

Kommunale avgifter	NOK 14 659,45
Eiendomsskatt	NOK 4 095,00
Totalt	NOK 18 754,45

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**4 702,07**	**0,00**	26090000046458010	12266827	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**4 702,07**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 095,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Vann- og avløpsgebyr	7 874,28
Totale avgifter	**18 754,45**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ambita

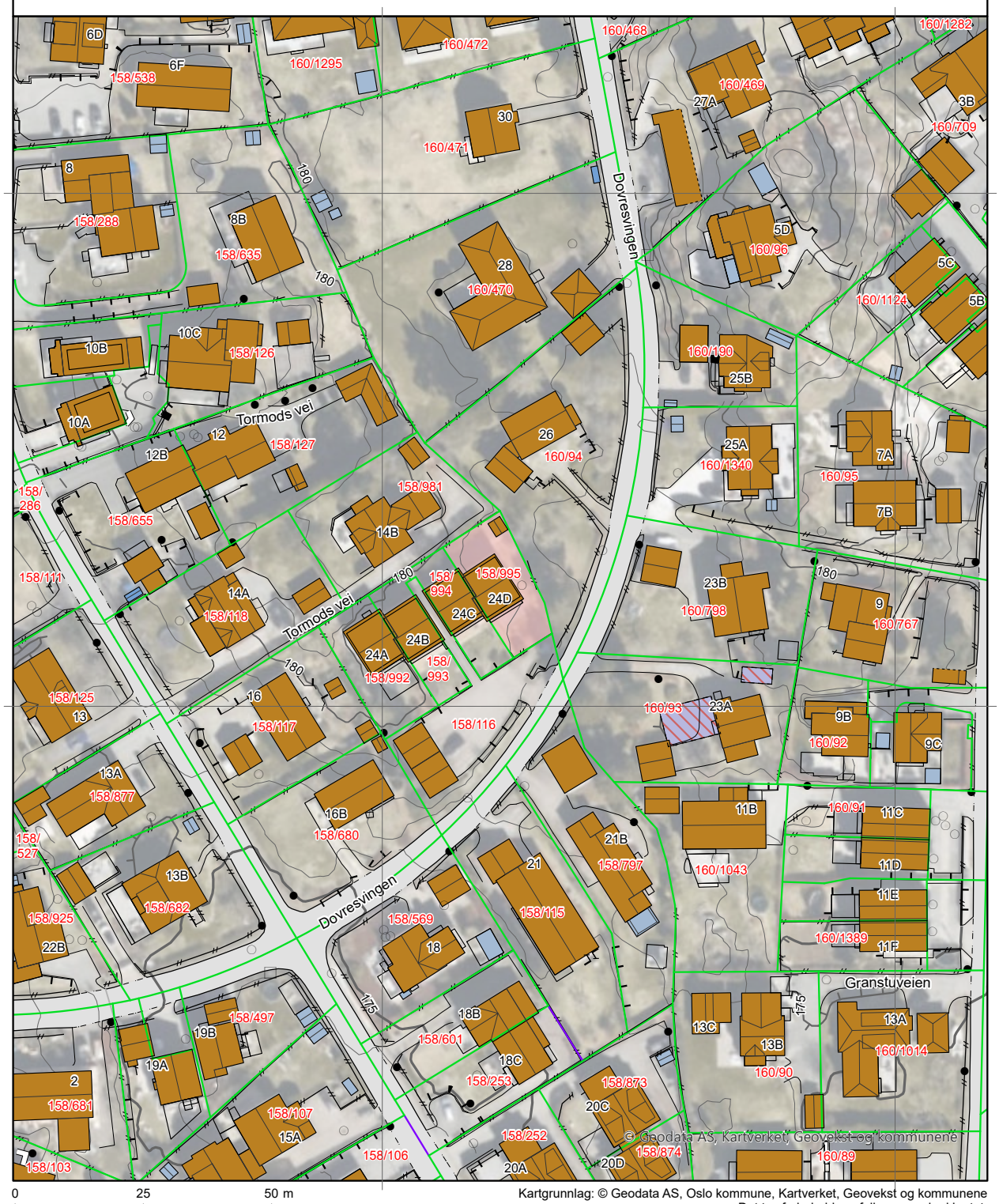
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/158/995/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.10.2026

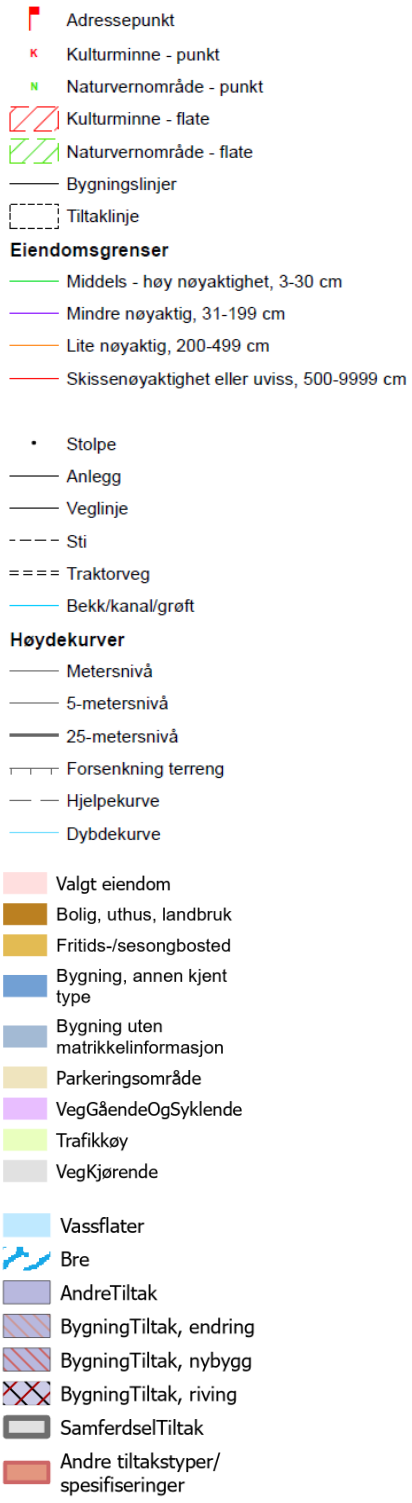


0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/158/995/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.10.2026
Dovresvingen
Tormods vei
Granstuveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 158, Bruksnr 995	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Dovresvingen 24 D, gatenr 11285 1184 Oslo	**Grunnkrets:**	3505	Østerli
		Valgkrets:	1402	Bekkelaget skole
		Kirkesogn:	1020503	Bekkelaget og Ormøy
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.03.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	297,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.03.1989	Avgiver	0301/158/116	-297,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/158/995	297,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dovresvingen 24 D	H0101	Bolig	174,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.07.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	02.12.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.08.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81085641			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			55,0		55,0				
H01	1		58,0		58,0				
H02			61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dovresvingen 24 D	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.07.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1990
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.01.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81173605			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

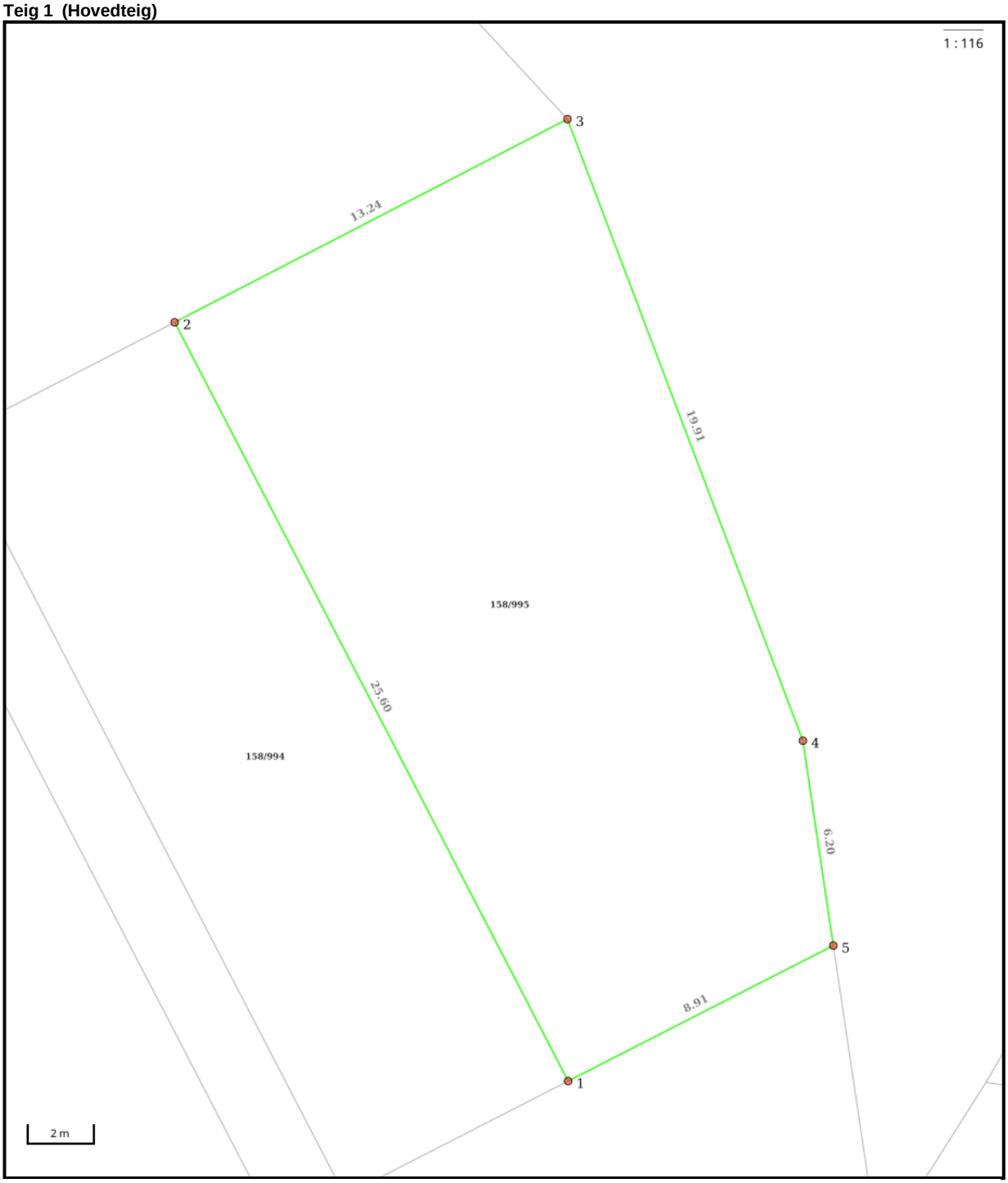


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 297,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 809,40	600 625,57	25,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 639 830,97	600 611,78	13,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 639 838,10	600 622,94	19,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 639 820,19	600 631,64	6,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 639 814,16	600 633,10	8,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 XXXXX 662020

Oslo, den 21.11.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.158, bnr.995, Dovresvingen 24 D.

Journalnr. 88/2203

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.11.1990

Bygningens art
Del av tomannsbolig.

Byggherre
Øivind Scheidemann, Dovresvingen 24 D, 1184 Oslo 11.

Byggemelder
Botec AS, Sandstuveien 23, 1184 Oslo 11.

Ansvarshavende
Tømmerm. Arvid Andresen, c/o Botec AS, Sandstuveien 23, 1184 Oslo 11.

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

nytt B.nr. 994 og 995

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/0116 Dovresvingen 24 Hus 3+4	Journalnr.	88/2203-S
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig	Innlevert	29.04.88
Byggherre	Botec A/S, Østensjøveien 7, 0661 OSLO 6		
Anmelder	Botec A/S, Østensjøveien 7, 0661 OSLO 6		

1	X	16		31		46		61		76		91							
2	V	17		32		47		62		77		92							
3	X	18		33		48		63		78		93							
4	V	19		34		49		64		79		94							
5	V	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. 88/2203-S
Sendes oppmålingsvesenet 27/7-88

Mud. v. oppm. 9/9

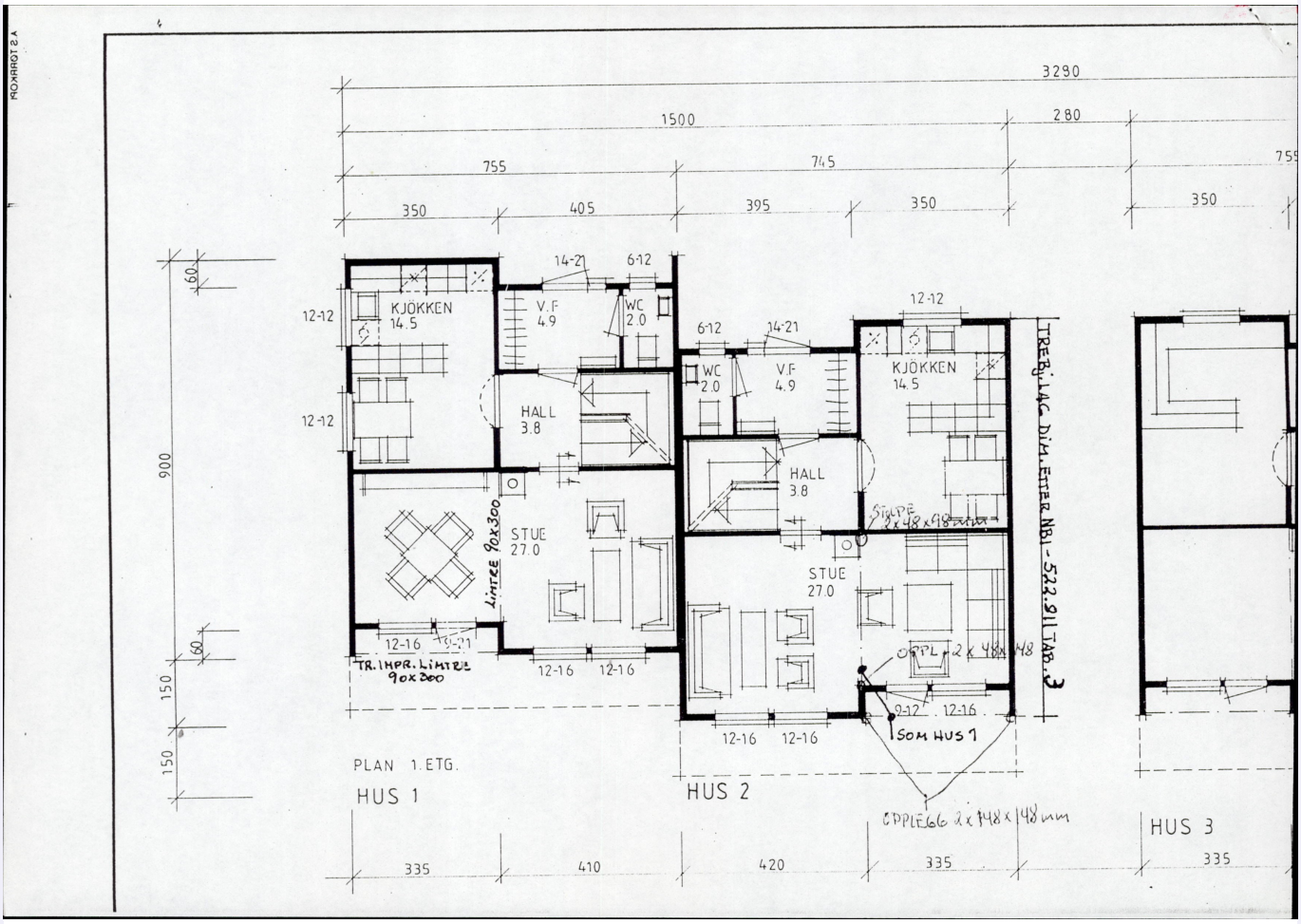
SEND BYGGETILLATELSE 9/9 88 RW 9.9.88 GP

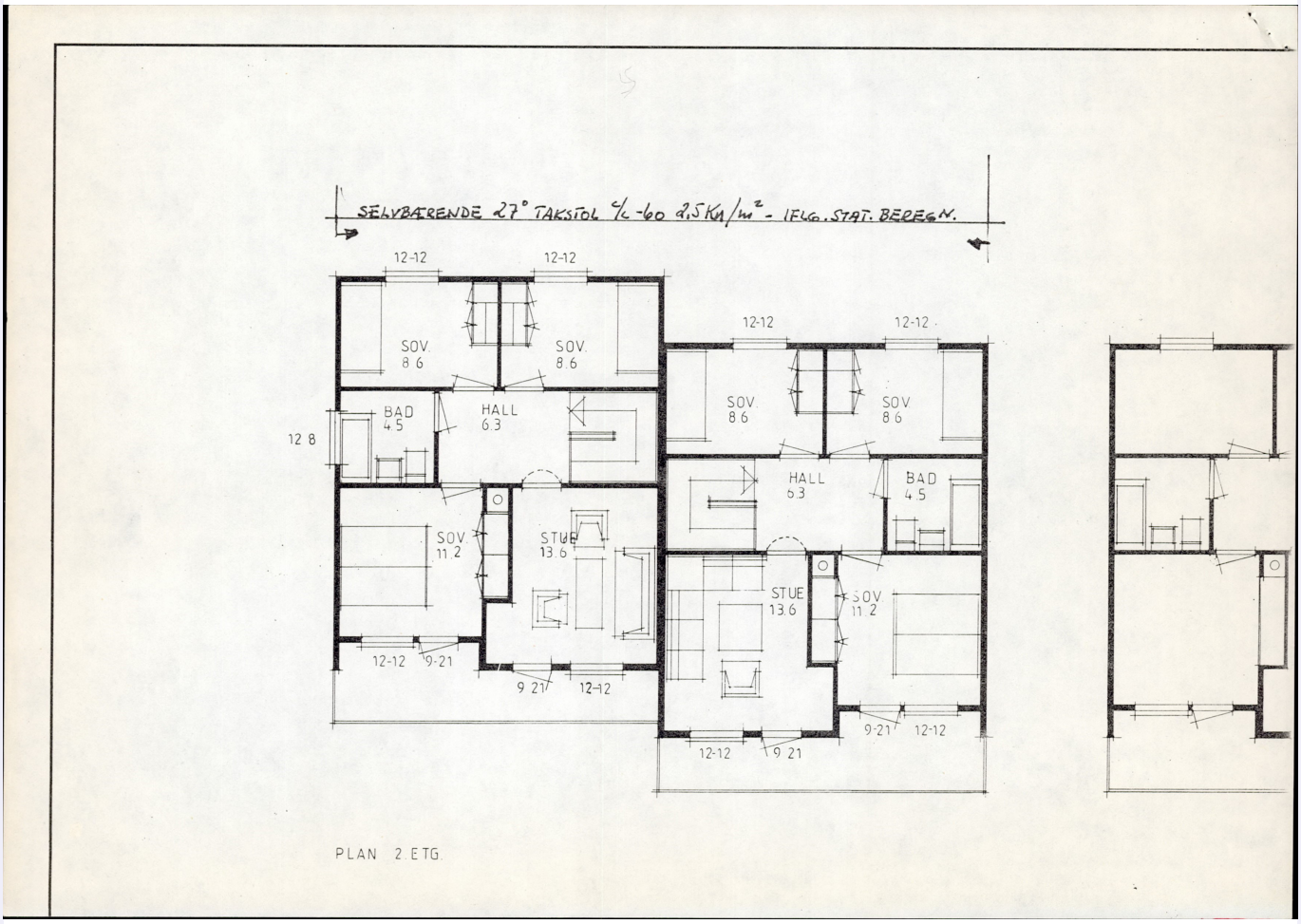
HGAB
Kart sendt oppmålingsvesenet 12/9-88

Opp.: 27/07-88 Igang: 2/12-88 Bruk: 11/8-1989

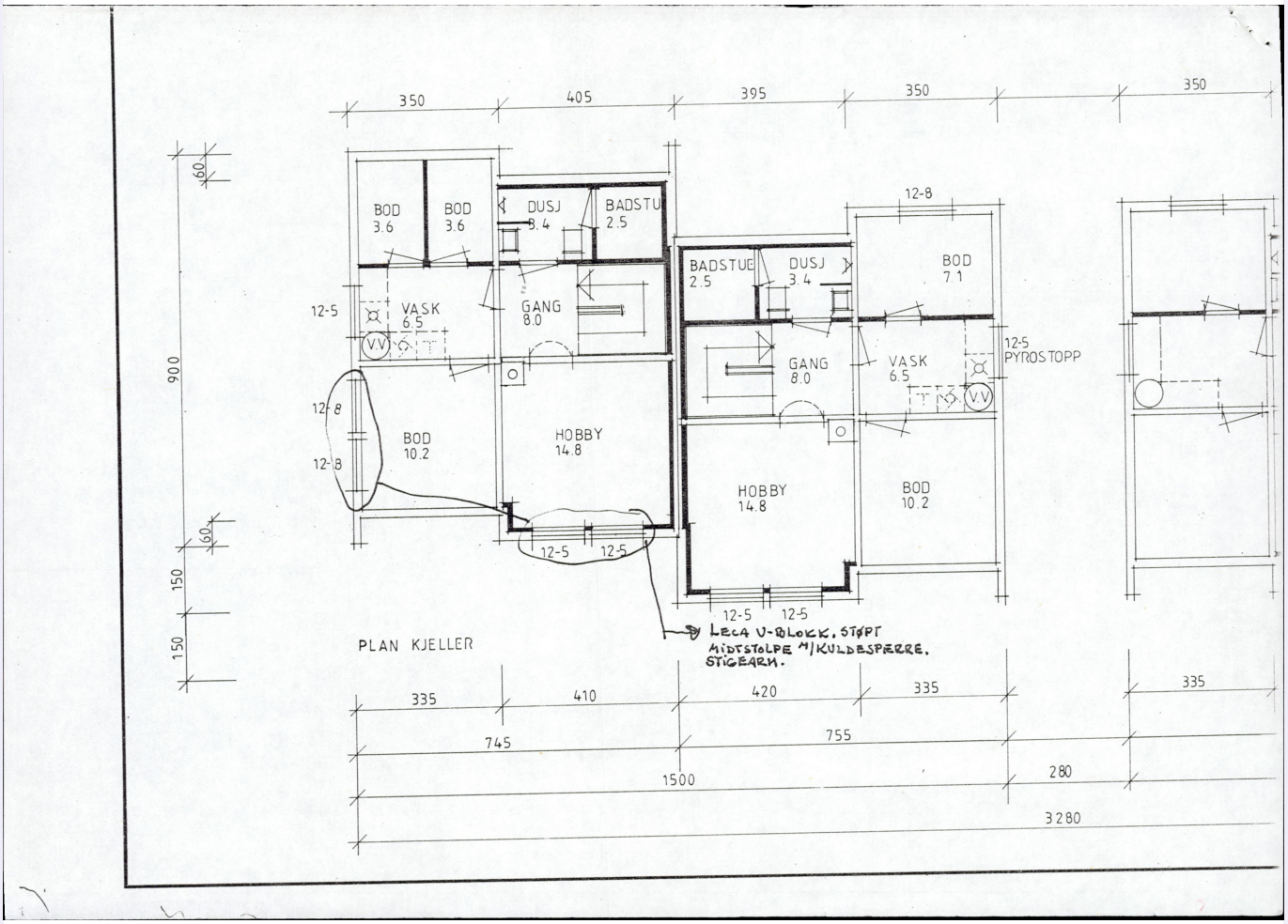
Jnr. 88/2203-S
Sendes oppmålingsvesenet 28/10-88

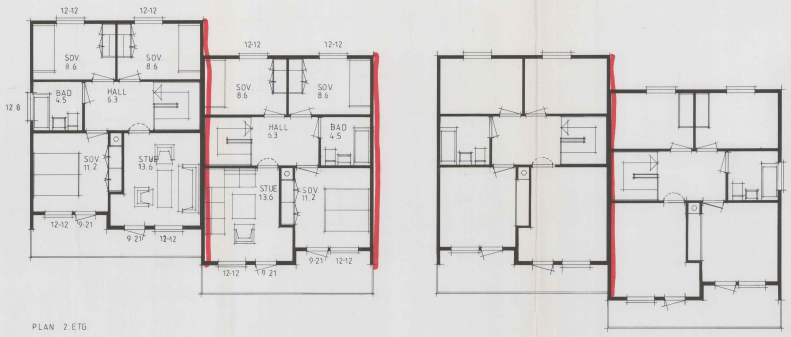
Skj. B-15 Andvord.


MOXROT A.S.
3290
1500
280
755
745
350
405
395
350
350
60
900
150
150
60
12-12
KJØKKEN
14.5
14-21
6-12
V.F
4.9
WC
2.0
HALL
3.8
STUE
27.0
LINTEL 90x300
TR. IMPR. LIMTRE 90x300
12-16
12-16
12-16
PLAN 1. ETG.
HUS 1
HUS 2
HUS 3
335
410
420
335
335
SOM HUS 1
OPPLEGG 2x148x148 mm

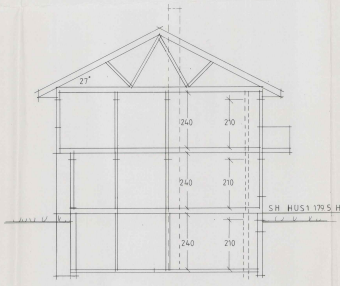

SELVBÆRENDE 27° TAKSTOL c/c-60 2,5 KN/m² - IFLG. STAT. BEREGN.
12-12
12-12
SOV. 8.6
SOV. 8.6
BAD 4.5
HALL 6.3
12.8
SOV. 11.2
STUE 13.6
12-12
9-21
9 21
12-12
12-12
12-12
SOV. 8.6
SOV. 8.6
HALL 6.3
BAD 4.5
STUE 13.6
SOV. 11.2
9-21
12-12
12-12
9 21

PLAN 2 ETG.


350
405
395
350
350
60
900
60
150
150
BOD
3.6
BOD
3.6
DUSJ
8.4
BADSTU
2.5
12-5
VASK
6.5
GANG
8.0
12-8
BOD
10.2
HOBBY
14.8
12-5
12-5
12-8
BADSTUE
2.5
DUSJ
3.4
BOD
7.1
GANG
8.0
VASK
6.5
12-5
PYROSTOPP
HOBBY
14.8
BOD
10.2
12-5
12-5
LECA U-BLOKK. STØPT MIDTSTOLPE M/KULDESPERRE. STIGEARM.
PLAN KJELLER
335
410
420
335
335
745
755
1500
280
3280



PLAN 2 ETG

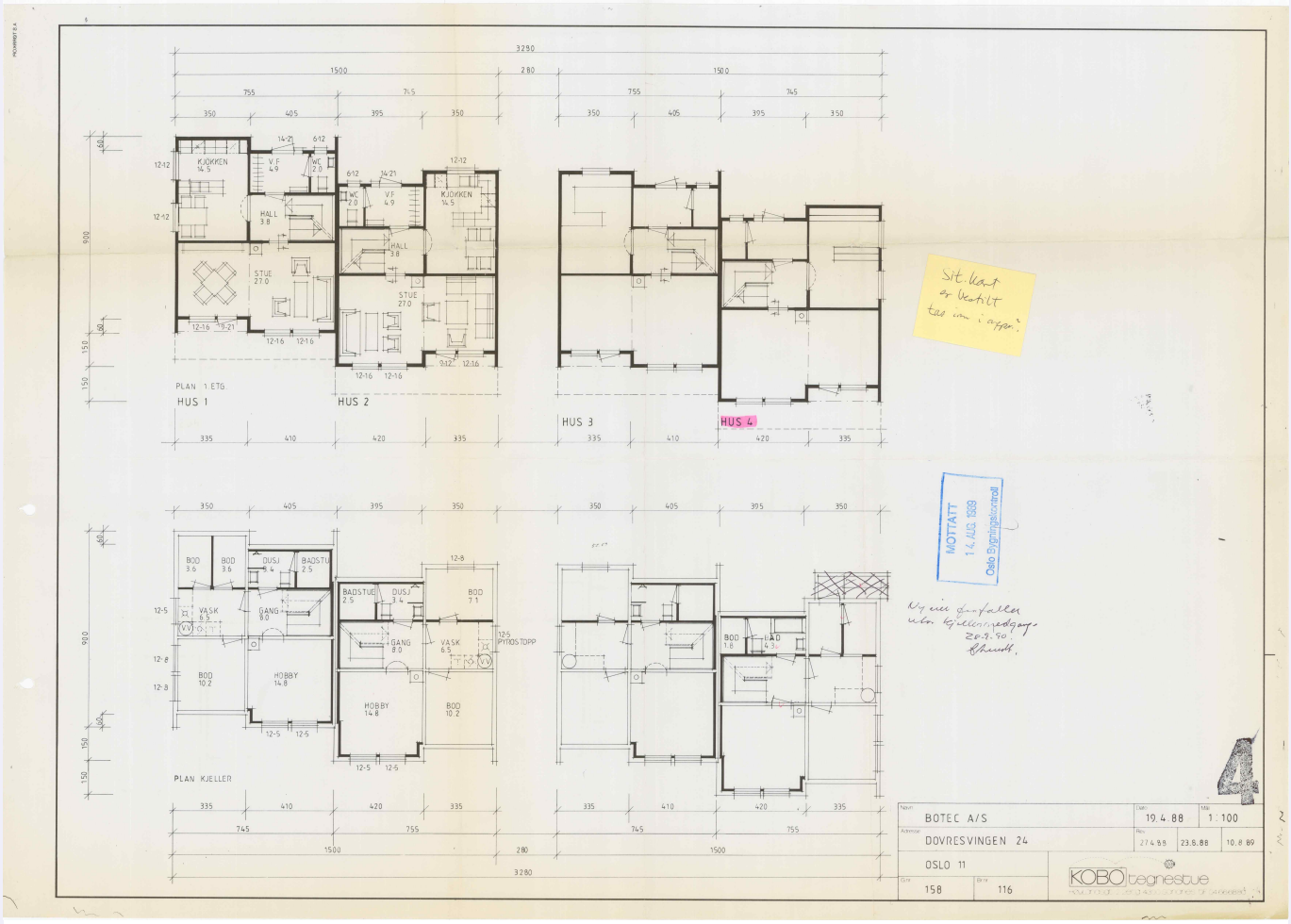


SNITT

S.H. HUS 1 179.5, HUS 2 179, HUS 3 178.5, HUS 4 178.0

2

Navn: BOTEC A/S		Dato: 19.4.88	Mål: 1:100
Adresse: DOVRESVINGEN 24		Rev: 27.4.88	
OSLO 11		KOBO tegnestue	
Gnr: 158	Bnr: 116		


PLAN 1 ETG.
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
PLAN KJELLER
MOTTATT
14. AUG. 1989
Oslo Byggingskontroll
BOTEC A/S
DOVRESVINGEN 24
OSLO 11
19.4.88
1:100
KOBO tegnestue


MOT NORDVEST
Hus 4
MOT SØRVEST
MOT SØNDST
Hus 4
MOT NORDØST
Hus 4
MOTTATT
14. AUG. 1989
Oslo Bygningsinnsyn
5
BOTEC A/S
19.4.88
1:100
DOVRESVINGEN 24
27.4.88
10.8.89
OSLO 11
158
116
KOBO tegnestue



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

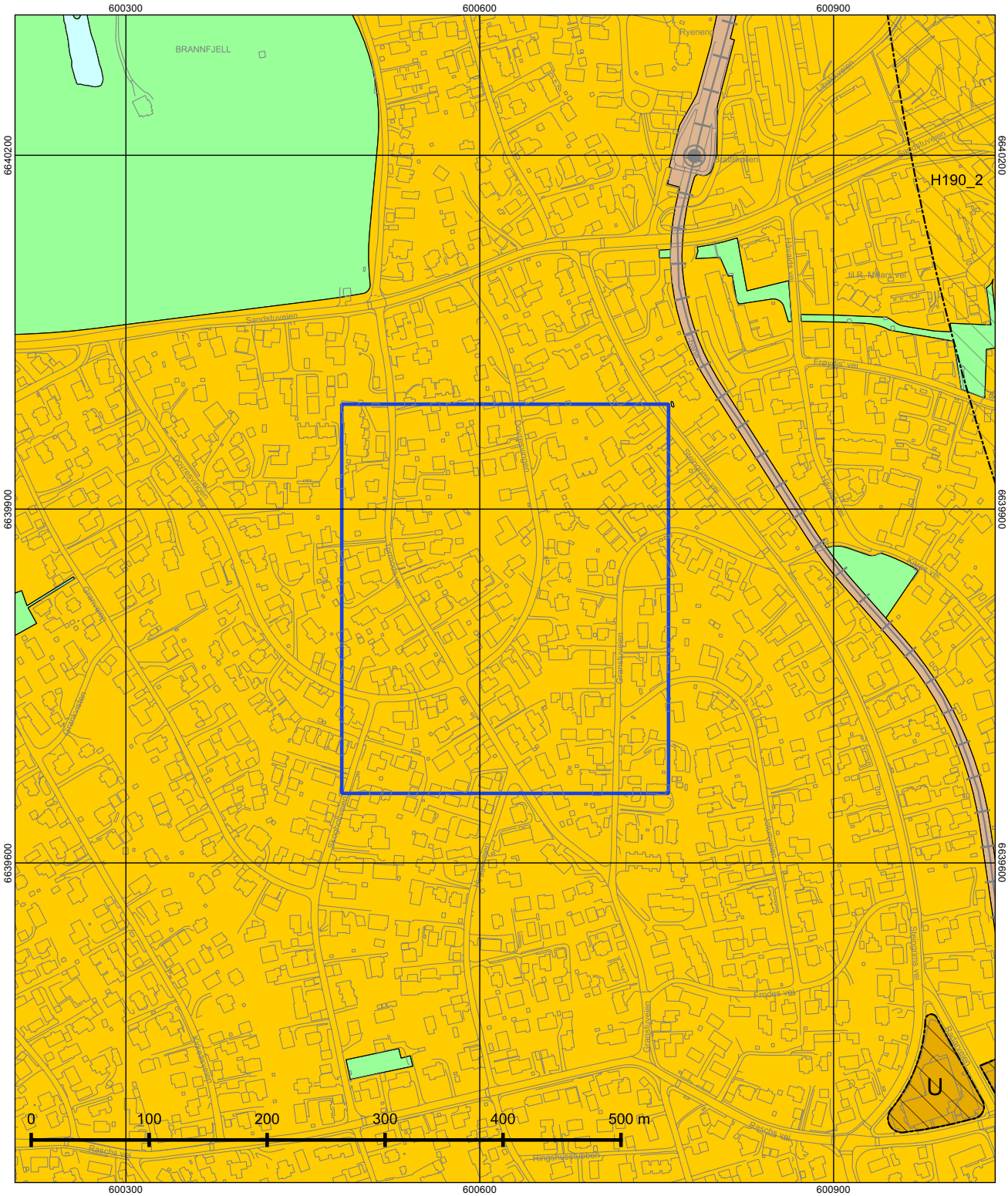
PlottID/Best.nr: 164319/ 86541722
Adresse: Dovresvingen 24
Gnr/Bnr: 158/995
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164319/86541722
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

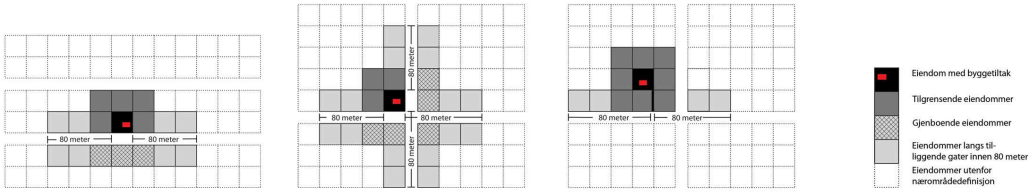
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

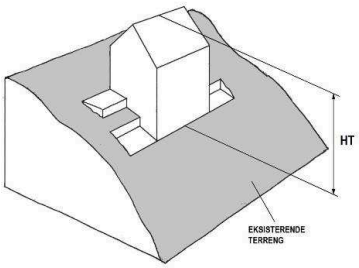
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

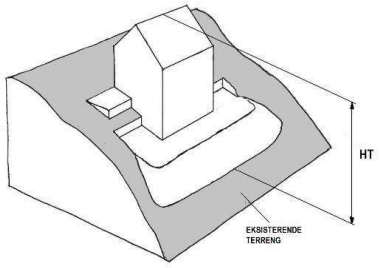
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 158 bnr. 992
Gnr. 158 bnr. 993
Gnr. 158 bnr. 994
Gnr. 158 bnr. 995.

M.jnr. 498-501/88.

Ved kart og delingsforretning den 1. mars 1989

er 4 parseller av gnr. 158 bnr. 116

gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
498/88	24 A	Gnr.158 bnr.992	303 m2
499/88	24 B	Gnr.158 bnr.993	194 m2
500/88	24 C	Gnr.158 bnr.994	195 m2
501/88	24 D	Gnr.158 bnr.995	297 m2

Delingsforretningen er rekvirert av BOTEC A/S.

Delingen er godkjent den 30. desember 1988
av Oslo bygningsråd/byplankontor.
Skisse over parsellene er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen, den 3. mars 1989

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen
overingeniør

Kristen Skarseth
Kristen Skarseth
bestyrer

Dagbokføring og tinglysing:

DAGBOKFØRT
09.MRS.89 015107
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


158/127
158/981
14B
158/118
14A
158/992
24A
158/993
24B
158/994
24C
158/995
24D
158/116
158/117
158/680
158/682
158/115
158/797
160/94
160/798
160/93
Tormods vei
Dalvegen
M ≈ 1:750

Botec A/S. Østensjøveien 7.0661 Oslo 6.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 158 BNR.116, BNR.992, BNR.993, BNR.994 OG BNR.995.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.
Gnr. 158 bnr. 992, bnr. 993, bnr. 994 og bnr. 995 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

FELLESAREAL.
Gnr. 158 bnr.992, bnr.993, bnr.994 og bnr.995 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr.158 bnr.116 som er vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS
Gnr. 158 bnr.992, bnr.993, bnr.994 og bnr.995 skal hver ha bruksrett til 2 stkr. biloppstillingsplasser på gnr. 158 bnr. 116 (fellesparsellen) som vist med rød farge på kart på baksiden.

GANG-ATKOMST
Gnr. 158 bnr. 992 og gnr. 158 bnr. 995 skal ha rett til gang-atkomst fra gnr. 158 bnr. 116 (fellesparsell) over resp. gnr. 158 bnr. 993 og gnr. 158 bnr. 994 som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr.158 bnr.116, bnr.992, bnr.993, bnr.994 og bnr.995 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 1/3-89

For gnr.158 bnr.116, bnr.992, bnr.993, bnr.994 og bnr.995.

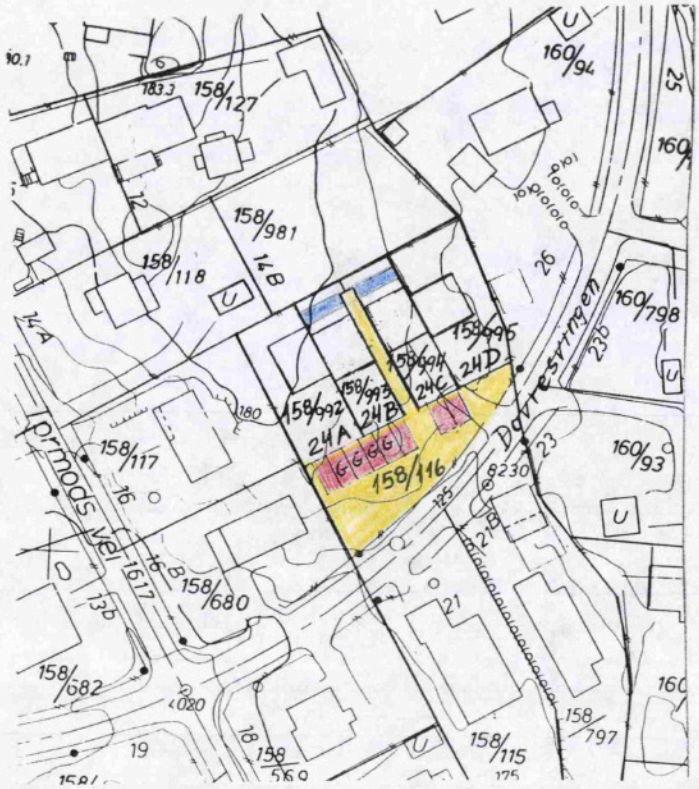
Hjemmelsinnehaver
BOTEC A/S
BOTEC A/S
S. Eidesen

DAGBOKFØRT

09.MRS.89 015108

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


158/127
158/981
14B
158/118
14A
158/996
158/994
24D
24C
158/993
24B
158/992
24A
158/116
158/117
16
Tormods vei
16B
158/680
158/682
19
158/115
158/797
160/94
160/798
160/93
Dalestrømmen
26
23
21
235
125
180

Oslo kommune

MÅLEBREV

Oppmålingsvesenet

M.jnr. 501-1988

M.prot. 181

DAGBOKFØRT

Reg.nr.:

Side 228

17.JAN.91 002902

Gnr. 158 bnr. 995

BYSKRIVEREN I OSLO

Eiendommen er registrert og tinglyst 9/3 - 1989.

År 1989 den 1. mars ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 158 bnr. 116.

Forretningen ble rekvirert av Botec A/S.

Bestyrer ved forretningen var Kristen Skarseth.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 297.2 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= -3255 Y= 4464 H= 178
Oslo koordinatsystem.

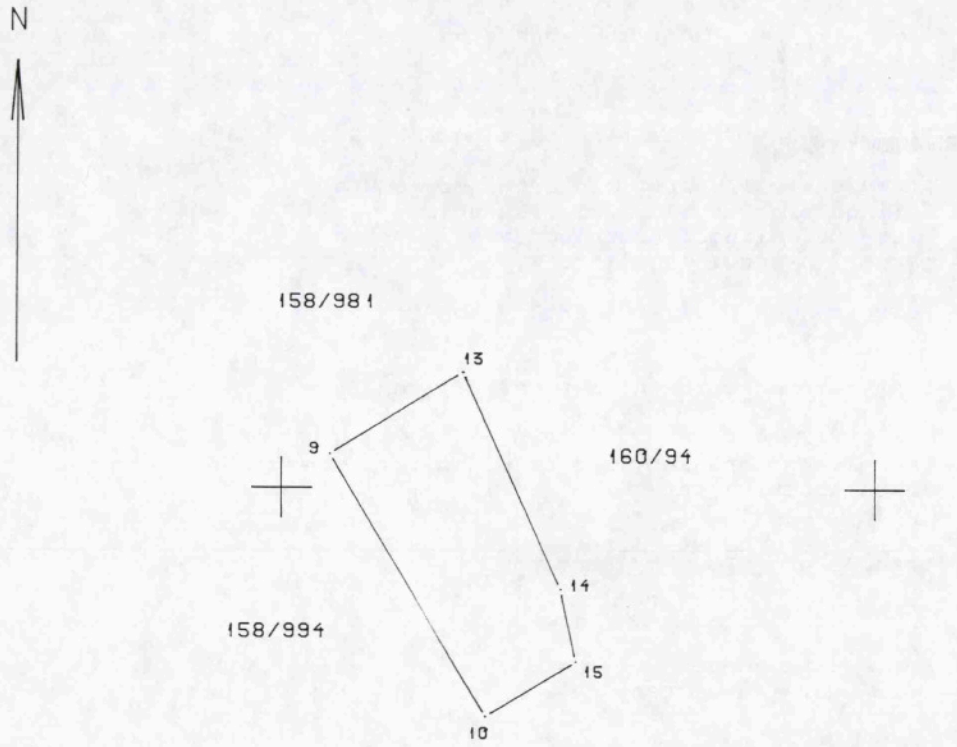
Eiendomsavdelingen, den 20. desember 1990

Einar Granum

Kristen Skarseth

Doknr: 2902 Tinglyst: 17.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 297.2 M²
Gnr 158	Bnr 995	Teignr 1	Målestokk 1:500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13		-3240.34	4465.39		
14		-3258.48	4473.62	19.92	
15		-3264.54	4474.93	6.20	
10		-3269.11	4467.27	8.91	
9		-3247.18	4454.04	25.61	
				13.24	

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260292 / Christian Stenerud, tlf. 911 11 969
Dovresvingen 24D, 1184 Oslo. Gnr. 158, bnr. 995 i Oslo kommune
(Ideell andel 1/1.) Gnr. 158, bnr. 116 i Oslo kommune (Ideell andel 1/4.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

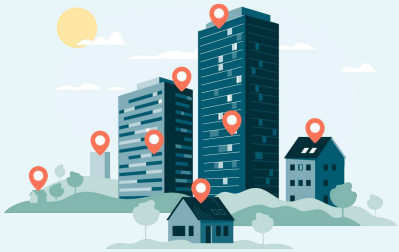
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2804260292
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.11.2026

Christian Stenerud
Eiendomsmegler

911 11 969
christian.stenerud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no