





Velkommen til

Kåres vei 20B, 1185 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kåres vei 20B,
1185 Oslo

Halvpart av tomannsbolig med moderniseringsbehov | Solrik hage på begge sider | Stor markterrasse | Utsikt mot Østmarka

Her får du en vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig med moderniseringsbehov, beliggende i et svært attraktivt område på Karlsrud. Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, med luftige oppholdsrom i 1. etasje og flott utsikt mot Østmarka. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse med tilhørende hagedel, som gir gode muligheter for hyggelige sammenkomster utendørs. Underetasjen byr på to soverom, våtrom og bodarealer. Her får man store hageområder og nærhet til naturrike omgivelser rett utenfor døren.

Høydepunkter:
- Stort potensial
- Solrik hage på begge sider
- Markterrasse
- Ildsted og varmepumpe
- Garasjeplass
- Lagringsplass på loft
- Barnevennlig beliggenhet i attraktive Karlsrud skolekrets.
- Nærhet til turområder



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!



Oliver Pettersen
eiendomsmegler
Tlf: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 000 000
Omkostninger	kr	226 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	9 226 090

BRA Total/BRA-i	143/121 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1968
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Kåres vei 20B, 1185 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 160, bnr. 857, snr. 2, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Kåres vei 20B ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Karlsrud, omgitt av grønne arealer og hyggelige boligområder. Fra boligen har man utsyn over nærområdet og videre mot åsene i det fjerne. Beliggenheten kombinerer nærhet til natur og rekreasjonsområder med gode servicetilbud og enkel adkomst til Oslo sentrum, og passer derfor godt for både familier, par og enslige.

Området rundt Kåres vei er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager i nærområdet og kort vei til lekeplasser, balløkker og andre aktivitetsmuligheter. Det finnes også flere skoler i området. Karlsrud skole ligger i nærheten og tilbyr barneskoletrinnet, mens Lambertseter skole er et godt alternativ for ungdomsskoleelever. Den korte avstanden til både skole- og fritidstilbud gjør hverdagen praktisk og oversiktlig for familier med barn.

Nærområdet byr samtidig på gode tur- og rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Brannfjell og Ekebergsletta er populære utfartsområder med et omfattende nettverk av turstier, grønne arealer og lysløyper. Her finnes muligheter for både korte spaserturer og lengre løpeturer, mens vinterstid kan forholdene innby til skiturer. Også Abildsø og områdene rundt byr på fine muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med flere parker, friområder og grønne lunger i nærheten. I sommerhalvåret er det dessuten kort vei til flere av Oslos populære bade- og rekreasjonsområder langs fjorden. Nordstrand Bad, Katten og Hvervenbukta ligger en kort kjøretur unna og byr på gode muligheter for bading, soling og hyggelige dager ved sjøen. Ekebergsletta og de omkringliggende grøntområdene egner seg samtidig godt til piknik, lek og ulike utendørsaktiviteter for både store og små.

Hverdagslogistikken er enkel med kort vei til både kollektivtransport og et variert servicetilbud. Karlsrud T-banestasjon ligger en kort spasertur fra boligen og har hyppige avganger mot Oslo sentrum og videre til flere deler av byen. Dette gjør det enkelt å komme seg til og fra jobb, skole og fritidsaktiviteter uten å være avhengig av bil. Ved t-banestasjonen finnes det også bussholdeplass, slik at man har flere alternativer når den daglige reisen skal planlegges.

Det er enkelt å gjøre de daglige innkjøpene i nærområdet, blant annet med Kiwi på Karlsrud og Rema 1000 innen kort avstand. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er Lambertseter Senter et naturlig knutepunkt. Senteret ligger en kort sykkeltur eller kjøretur unna og byr på et variert tilbud med butikker, dagligvare, apotek, serveringssteder, bibliotek og Symra kino. Her kan man enkelt kombinere praktiske ærender med shopping, kultur og andre aktiviteter. I tillegg finnes flere spisesteder og servicetilbud i nærområdet, mens Oslo sentrum enkelt nås med T-banen. Beliggenheten gir dermed en god balanse mellom det praktiske og det rekreative – med natur, grønne områder og gode fritidsmuligheter like i nærheten, samtidig som byens mange tilbud er lett tilgjengelige.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Tomannsbolig

Areal
BRA - i: 121 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 143 m²
TBA: 31 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 60 m² Entré, gang, bad, toalettrom, vaskerom, innvendig bod og to soverom.
I henhold til godkjente byggetegninger er vaskerommet opprinnelig godkjent som en matbod. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.
1. etasje
BRA-i: 61 m² Gang, stue, spisestue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
31 m² Vestvendt platting.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Garasje med bodareal.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

1 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i spisestue: 2,36m
Underetasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,37m

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.09.2026.

Bygning:
Del av tomannsbolig fra 1968. Veggene er av murkonstruksjon (Siporex) med pussede fasader. Gavelvegger på loft i bindingsverk med liggende panel. Etasjeskille i 1. etasje er målt i stue og spisestue, og i underetasje i trapperom og stort soverom, uten måleverdige skjevheter som gir avvik etter NS 3600. Overflater under terreng med pusset utførelse og fliser på vegger, og overflater over terreng med tapet på vegger. Grunnmur i Siporex-blokker og støpt plate. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at taket ble skiftet en gang mellom 2015 og 2019. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Pipe/Ildsted:
Ildsted fra byggeår plassert i spisestue. Mursteinspipe fra byggeår.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 1 + 1 lags glass fra byggeår.

Dører:
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2019.
Inngangsdøren er en ytterdør i treverk med sideglass. Innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Det er malt tretrapp med lakkerte trinn.

Balkong/terrasse:
Platting på 31 m² med utgang fra spisestue. Platting er omtrent vestvendt ut fra balkongdør.

VVS-installasjoner:
Vannledninger bestående av kobberrør. Intern stoppeventil plassert på vaskerom. Hovedstoppekran fra byggeår er ikke funksjonstestet grunnet alder og fare for skader. Synlige avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Soilrør i støpejern, stakeluke på loft. Varmtvannstank på 187 liter plassert på vaskerom. Det er registrert klemt membran i sluk inne i dusjsonen, og det er smurt membran ned mot sluk under servantinnredning. Våtrommet på vaskerom har eldre soilsluk.

Ventilasjon:
Leilighetens tilluftsløsning gjennom ventiler i yttervegger. Det er registrert at ventilasjonskanaler er av eternitt. Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut over tak. Ventilasjon på bad gjennom ventil i yttervegg og tilluft gjennom luftespalte under dør. Ventilasjon på toalettrom gjennom oppdriftsventil og spalte for tilluft under dør. Ventilasjon på vaskerom gjennom veggventil.

Tekniske detaljer:
Det er montert varmepumpe med innedel plassert i spisestue. Boligen er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Garasje:
Byggeår 1977. Bygget har gjennomgående en eldre standard, oppgradering bør påregnes. Egne undersøkelser anbefales. Det er ikke utført tilstandsanalyse av bygget.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med skrusikringer plassert: I bod
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
- På dusjbadet, de fungerer.
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre:
- Ukjent
Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
- Nei
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:

- Nei

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Belegg er løst flere steder. Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tettesjikt på vegger. Det er registrert rust i sluk. Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak. Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte. Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm. 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 etableres godkjent tettesjikt på vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og kostbare utbedringer. Rust i sluk bør fjernes og sluket bør rengjøres for å sikre god avrenning og forhindre tilstopping. Dersom problemet vedvarer, bør sluket inspiseres nærmere av fagperson for å unngå risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist mose og ujevnheter. Det anbefales å fjerne mose og utbedre ujevnheter på taket for å forhindre oppsamling av fukt og redusert levetid på tekkingen. Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden, bør taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til lekkasjer eller ytterligere skader på takkonstruksjonen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert rustdannelse på beslag. Det er registrert sprekker i vindskier. Det er registrert mosedannelse på beslag og renner. Rustdannelse på beslag bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales at beslagene kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller byttes av fagperson for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vindskier med sprekker for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg og føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygningsdelen. Mose på beslag og renner bør fjernes for å sikre god vannavrenning og forhindre tette nedløp, som kan føre til fuktskader på bygningen. Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll for å redusere risikoen for skader og forlenge levetiden på beslag og takrenner.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringer. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Fuktskjolder ved gjennomføringer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og soppdannelse i takkonstruksjonen. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Isolasjon mot raft må presses ned for å opprettholde god tilluft.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning på gavelvegg. Sprekkene i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risikoen for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen på gavelvegg for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen.

- Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen. Enkelte vinduer subber i karmer ved funksjonstesting. Eldre vinduer har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket. Det bør utføres justering eller utbedring av vinduene som subber i karmene for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for at vinduene ikke lar seg åpne eller lukke som forutsatt.

- Inngangsdør | Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Det er registrert noe skjevheter i lukket posisjon. Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å rette opp skjevhetene. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, dårligere tetting mot trekk og fukt, samt økt slitasje på døren over tid.

- Platting | Det er registrert enkelte steder med råte i terrassebord. Det er registrert skjevheter i platting. Bærende bjelkelag er ikke synlig. Råteskadede terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på plattingen. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene, samt vurdere tilstanden til det bærende bjelkelaget som ikke er synlig. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere skader.

- Overflater - gulv | Overflatene har synlig slitasje utover det en kan forvente og mindre skader. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflatene har synlig slitasje og mindre skader som riss etc.. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag i bod. Det er påvist enkelte riss i pusset flater. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

- Innvendige dører | Det er registrert noe skjevheter i dører ved funksjonstest. Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

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

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er registrert rust i sluk under servantinnredning. Det kan ikke konstateres tettsjikt i alle våtsoner utenom i slukene. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av sluk med rustdannelse for å hindre lekkasjer og videre korrosjon, da dette kan føre til vannskader i konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt i alle våtsoner. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at tettesjiktet kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

- Bad - Ventilasjon | Det er naturlig ventilasjon. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftutskiftingen kan bli utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

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

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Overflater må utbedres eller skiftes.

- Vaskerom - Ventilasjon | Det er naturlig ventilasjon. Det er ingen løsning for tilluft. Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at inneklimaet kan bli dårlig, med økt risiko for fuktproblemer og redusert komfort. Det bør etableres en løsning for tilluft, for eksempel ved å montere en spalte i dør eller annen egnet åpning. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig inneklima.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert stedvis svelling i innredning. Lokal utbedring eller utskiftning av skadet innredning bør vurderes for å hindre ytterligere svelling og forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang, redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet mangler tilluftsventilering. Ved funksjonstest ble det påvist svakt trekk fra ventilator. Bryterpanel fungerer dårlig. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel luftespalter i vindu eller vegg dersom mulig, for å sikre god ventilasjon og unngå dårlig inneklima. Manglende tilluft kan føre til redusert luftkvalitet og dårligere funksjon på avtrekket. Svakt trekk fra ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre forholdet. Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima. Bryterpanelet bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt funksjon av ventilatoren. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet. Ut i fra alder bør det påregnes utskifting av ventilator.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er registrert enkelte sprekker i veggflater. Sprekkene i veggflatene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk. Dersom sprekkene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå fremtidige skader.

- Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er registrert sprekk/krakelering i servant. Servanten bør skiftes eller repareres for å unngå videre skade og lekkasjer, samt for å sikre funksjon. Sprekk eller krakelering kan føre til vannlekkasje og ytterligere forringelse av sanitærutstyret.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden frem til utskifting. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert stedvis rust på støpejernsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av støpejernsrør med rust, da rust indikerer pågående tæring som over tid kan føre til lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige rørbrudd og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. (Spisestue/kjøkken). Det er registrert at ventilasjonskanaler er av eternitt. Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler i alle

oppholdsrom som ikke har det. Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonskanaler av eternitt, da disse kan inneholde asbest. Arbeid med eternitt/asbestholdige materialer skal kun utføres av godkjent fagpersonell.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå ved overflatesøk på kjellervegg/kjellergulv. Det er påvist symptomer som salt-/kalkutsalg på puss/maling. 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til

lav" aktsomhetsgrad. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | 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. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Innvendige trapper | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Elektrisk anlegg | Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Ut i fra alder bør det påregnes oppgradering/renovering av el-anlegget.

- Branntekniske forhold | Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjennomgående takkonstruksjon, synlig på loft. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom enheter. Dette øker risikoen for brannspredning. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske

løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
På eiendommen er det oppført en dobbelgarasje på 22 m² med tilhørende bodareal. Det er satt opp en vegg mellom parkeringsplassene og boligen disponerer garasjeplassen til høyre.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1968, med en god planløsning og stort potensial. Boligen strekker seg over to etasjer, der 1. etasje består av en romslig stue med utgang til vestvendt markterrasse og hage - et fint sted for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Den separate kjøkkenløsningen skaper et naturlig og tradisjonelt skille mellom oppholdsrommene. Underetasjen byr på inngangsparti, flere våtrom og to soverom. På eiendommen finnes det også en dobbelgarasje, hvor boligen disponerer én garasjeplass. Dette er en familievennlig bolig som gir gode muligheter for videre modernisering og personlig tilpasning.

U. etasje

Entré og gang:
Boligen har inngang i underetasjen, hvor du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med flislagt gulv og tapetserte veggflater. Entréen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med mulighet for både høyskap og hyller. Fra entréen leder gangen videre inn i boligen, og en malt tretrapp med lakkerte trinn forbinder underetasjen med etasjen over.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2014/2015 og fremstår som et romslig og praktisk våtrom. Gulv og vegger er flislagt, med elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantskap med to nedfelte servanter, speilskap med belysning og et dusjhjørne med glassvegger. Downlights i himlingen gir god belysning, mens ventil i yttervegg og luftespalte under døren bidrar til ventilasjon.

Toalettrom:
I tilknytning til gangen ligger et separat toalettrom med flislagt gulv og tapetserte veggflater. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant med ettgreps blandebatteri. Naturlig avtrekk via oppdriftsventil sørger for ventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet har en enkel innredning med opplegg for vaskemaskin, intern stoppeventil, eldre soilsluk og varmtvannsbereder på 187 liter. Gulvet er belagt med vinyl, mens veggene har en kombinasjon av tapet og malte overflater. Ventilasjon skjer via veggventil. Rommet har eldre standard, og det må påregnes oppgradering.

Soverom:
I underetasjen ligger to soverom. Det største har god plass til dobbeltseng med nattbord og er utstyrt med innebygd garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. To vindusflater gir godt med naturlig lys. Det andre soverommet er noe mindre, men har plass til seng, kommode og arbeidsbord, samt innebygd garderobeløsning.

Innvendig bod:
I etasjen finnes det også en innvendig bod med enkel adkomst fra entréen. Boden gir gode muligheter for oppbevaring.

1. etasje

Stue og spisestue:
I første etasje ligger en lys og romslig stue- og spisestueavdeling med parkett på gulvet. Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger, hvor spisestuen opprinnelig er inntegnet som et soverom. Dagens løsning gir en åpen og funksjonell utnyttelse av arealet, med god plass til både sofagruppe, TV-sone og spisebord. Store vindusflater gir godt naturlig lys og pent utsyn mot Østmarka. Boligen varmes opp med varmepumpe og ildsted tilknyttet mursteinspipe fra byggeåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter, laminat- og stålbenkeplate samt fliser over benkeplaten. Innredningen har godt med skap- og skuffeplass og praktiske arbeidsflater. Kjøkkenet ligger i en separat og skjermet del av etasjen, adskilt fra øvrige oppholdsrom. Det er avsatt plass til nødvendige hvitevarer, og kjøkkenventilator med kanal ut over tak sørger for avtrekk. Ved vinduet er det plass til en mindre spisegruppe.

Markterrasse:
Fra balkongdøren med isolerglass fra 2019 i stuen er det direkte utgang til en stor markterrasse. Uteplassen har rikelig med plass til sittegrupper, grillsone og beplantning, og legger godt til rette for hyggelige måltider, avslapning og samvær utendørs i sommerhalvåret. Fra plattingen er det direkte til hageområdet, som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Markterrassen vender mot vest noe gir gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Overflater:
Gulv: 3-stavs parkett, laminat, malt betong, belegg og fliser.
Vegger: Tapet, malt tapet og malt puss.
Himling: Malte flater, malt mur, malt panel og himlingsplater.

Lagring:
Lagringsplass i innvendig bod i underetasjen. Eiendommen disponerer i tillegg en frittstående garasje på 22 m² oppført i 1977.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på oppussing av bad (hjelp til oppussingen). Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Tomannsboligen går over to plan og består av følgende rom:

Underetasje: Entré, gang, bad, toalettrom, vaskerom, innvendig bod og to soverom.

1. etasje: Gang, stue, spisestue og kjøkken.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse på 31 m².

I tillegg er det oppført en dobbelgarasje på 22 m² med skillevegg mellom parkeringsplassene (godkjent uten skillevegg i tegningene) på eiendommen. Garasjen består også av tilhørende bodareal.

Byggeår
1968

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 909 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gruslagt adkomstvei. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 160 bnr. 154 frem til Kåres vei, med forpliktelse til å holde veien i kjørbar stand.

Tomten på 909 m² er en fellestomt for seksjon 1 og 2 og det foreligger en avtale om disponering. Megler oppfordrer interessentene til å sette seg godt inn i vedlegget til salgsoppgaven som omhandler disponeringen av tomtearealet mellom seksjon 1 og seksjon 2. Det fremgår her at partene er enige om at tomtearealet skal fordeles mellom seksjonene i samsvar med vedlagte karttegning, og at seksjon 1 har rett til adkomst over delen som seksjon 2 har bruksrett til. Ved eierskifte skal avtalen følge de respektive seksjonene, og ny hjemmelshaver trer inn i avtalen på samme vilkår som tidligere hjemmelshaver.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 9 000 000,-
Omkostninger	Kr 226 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 9 226 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 9 000 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 225 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 226 090 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 238 590 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 15 817 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Det er fire terminer i året. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste.

Årsprognose for 2026:
- Feie- og tilsynsgebyr: kr 237 ,-
- Renovasjonsgebyr: kr 4 091,27 ,-
- Vann- og avløpsgebyr: kr 11 488,84 ,-
- Eiendomsskatt: kr 2 912 ,-

Totalt: kr 18 729,11 ,-

Eiendomsskatt
Kr 2 912 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 2 361 934 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 9 447 734 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet en velforening.

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
TOMANNSBOLIG
Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig, datert 11.07.1973.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.01.1964 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Avvik som fremkommer:

1. etasje
- Opprinnelig soverom er omgjort til en spisestue. Vegg mellom soverommet og spisestuen er også fjernet for å skape en åpen løsning. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak.

U. etasje
- Opprinnelig matbod og deler av brenselsrom er omgjort til et vaskerom. Tilleggsdel [matbod og brenselsrom] er tatt i bruk som hoveddel [vaskerom] uten at det er meldt bruksendring til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Bruksendringen er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

GARASJE
Det er videre utsendt ferdigattest for frittstående dobbelgarasje med bod (byggeår 1977), datert 18.07.1980. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.01.1964 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av garasjen.

Avvik som fremkommer:
- Det er satt opp en vegg mellom parkeringsplassene, i følge tilstandsrapporten. Bruksendringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.07.1973.

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, ta kontakt med kommunen.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen gnr. 160 bnr. 154. Veiretten er tinglyst den 09.01.1965. Ny eier må forvente å betale sin andel av kostnader til vedlike og snøbrøyting av adkomstveien.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål under reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006, med formål byggeområde for boliger. For øvrig er eiendommen regulert til offentlig kjørebane/veigrunn, offentlig gang-/sykkelvei og område avsatt til sporvogn/trikk.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17 (Kommunedelplan for torg og møteplasser), vedtatt 22.04.2009.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030 - Smart, trygg, grønn" (Kommuneplan 2015-2030). Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende). For øvrig er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg (fremtidig), grønnstruktur (nåværende og fremtidig) og bane (nåværende).

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220 (småhusplanen). Småhusplanen regulerer hvordan det kan bygges og fortettes. Den legger også begrensninger på hvor mye det er lov å bygge på eiendommen.

Som følge av dette gjelder det et midlertidig forbud mot tiltak (hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 13-1–13-4), men det er enkelte unntak for at ikke alle prosjekter skal stoppe opp.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for

strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Pågående plansaker i området:
- Sak: Midlertidig forbud mot tiltak på naboeiendommen gnr. 160 bnr. 1060 ved Steinliveien (saksnr. 2026/02421) - vedtatt
- Sak: 201710560. Sandstuveien 57. Boliger
- Sak: 202512348. Cecilie Thoresens vei 8 - Utvidelse av Karlsrud skole
- Sak: 202523468. Detaljregulering - Raschs vei 38 med flere
- Sak: 201801721. Områderegulering for Lambertseter - Karlsrud
- Sak: 202102096. Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Pågående byggesaker i området:
- Sak: 202511085. Jotunveien 17 - sammenslåing av boenheter, bruksendring av kjeller og fasadeendringer
- Sak: 202610569. Jotunveien 15 - sammenslåing av bolig, ny terrasse og mindre fasadeendringer
- Sak: 202507175. Steingrims vei 23 D-E - oppføring av tomannsbolig - Hus D-E
- Sak: 202509000. Steingrims vei 19 B - oppføring av enebolig og garasje
- Sak: 202607650. Håvalds vei 1 - oppføring av enebolig med støyskjerm
- Sak: 202508107. Håvalds vei 1 D - oppføring av enebolig - Hus 2
- Sak: 202508108. Håvalds vei 1 C - oppføring av enebolig - Hus 1
- Sak: 202517801. Steinliveien 25 - tilbygg med leilighet og garasje, etablering av terrasse over inngangsparti og riving av garasje
- Sak: 202519056. Gisles vei 11 D-E - bruksendring av kjellerarealer i eksisterende tomannsbolig, sammenslåing av tomannsbolig til enebolig i kjede, riving av eksisterende tilbygg og garasje og oppføring av tilbygg med ny boenhet - Tidligere adresse: Gisles vei 11 B
- Sak: 202517558. Steinliveien 15 B - tilbygg, etablering av utvendig trapp og riving av garasje
- Sak: 202605823. Steinliveien 13B - to nye takvinduer og endring av vindu til terrassedør
- Sak: 202507093. Gisles vei 6 B - bruksendring av boder i kjeller til bolig og fasadeendringer
- Sak: 202511116. Kåres vei 26 A og 26 E - riving av eksisterende bolig og oppføring av enebolig - Hus A
- Sak: 202505780. Kåres vei 26 C - oppføring av enebolig - Hus C
- Sak: 202518941. Kåres vei 26 D - oppføring av enebolig - Hus B

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Tomten på 909 m² er en fellestomt for seksjon 1 og 2 og det foreligger en avtale om disponering. Megler oppfordrer interessentene til å sette seg godt inn i vedlegget til salgsoppgaven som omhandler disponeringen av tomtearealet mellom seksjon 1 og seksjon 2. Det fremgår her at partene er enige om at tomtearealet skal fordeles mellom seksjonene i samsvar med vedlagte karttegning, og at seksjon 1 har rett til adkomst over delen som seksjon 2 har bruksrett til. Ved eierskifte skal avtalen følge de respektive seksjonene, og ny hjemmelshaver trer inn i avtalen på samme vilkår som tidligere hjemmelshaver.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid

gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1967/8688-1/105 24.06.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 857
Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å overholde Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Dette omfatter meldeplikt før arbeid på anlegget, kommunens inspeksjonsrett, tilknytningsplikt til offentlig kloakk ved pålegg, ansvarsbegrensninger for kommunen ved driftsstans, frost eller oversvømmelse, samt eiers ansvar for stenging av sluk i kjeller og forbud mot utslipp av skadelige stoffer. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1968/7371-1/105 24.05.1968 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 857
Erklæringen gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres grunn om nødvendig. Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av felles ledningsanlegg. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til å stenge og forsegle felles hovedstoppekran ved behov eller for å håndheve reglementet. Bestemmelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1995/58085-1/105 18.10.1995 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
Seksjoneringsbegjæring for eiendommen (Kåres vei 20 B), oppdelt i to boligseksjoner med sameiebrøk 50/100 hver. Dokumentet beskriver seksjonenes grenser og fastsetter fellesarealer, herunder loftsbod i takkonstruksjonen.

2001/1157-1/105 09.01.2001 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 154
Inntil l,3 m. nærmere enn 4 meter til grensen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overenskomst hvor eierne av gnr. 160 bnr. 857 tillater eierne av naboeiendommen gnr. 160 bnr. 154 å bygge inntil 1,3 meter nærmere enn 4 meter til den felles tomtegrensen (byggeavstand ned til 2,7 meter fra felles nabogrense).

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 160, bnr. 154) før eiendommen ble utskilt:

1921/920358-1/105 14.01.1921 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg
Dokumentet er et utdrag fra panteboken vedrørende opprinnelige bestemmelser om vei, kloakkledning, benyttelse og deleforbud for parseller under gnr. 160. Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

1954/9046-1/105 08.07.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Erklæringen inneholder standard vann- og avløpsvilkår etter Oslo kommunes vann- og kloakkreglement for eiendommen. Den fastsetter meldeplikt før rørleggerarbeid, inspeksjonsrett for kommunen, tilknytningsplikt til offentlig kloakk ved pålegg, ansvarsbegrensninger for kommunen samt forbud mot ulovlige utslipp i avløpsnettet. Kan ikke avlyses uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1954/9047-1/105 08.07.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Erklæringen inneholder standardbetingelser etter Oslo kommunes vann- og kloakkreglement med plikt til overholdelse av reglementet, meldeplikt for rørleggerarbeider, inspeksjonsadgang og tilknytningsplikt. Kan ikke avlyses uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1955/790-1/105 20.01.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Erklæring om midlertidig fritak for opparbeidelse av vei i 8 meters bredde. Kåres vei ble godkjent med midlertidig bredde på 4 meter kjørebane. Grunneier forplikter seg til, når kommunen krever det, å opparbeide vei med fortau og kloakkledning (inntil 305 mm diameter) i inntil 8 meters bredde langs tomten, og forestå veivedlikehold inntil veigrunnen overskjøtes vederlagsfritt til kommunen. Gjerde skal settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

1965/341-1/105 09.01.1965 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæring i anledning deling av gnr. 160 bnr. 154. Den fradelte østre parsell (senere bnr. 857) har bruksrett til kjørbar atkomstvei over gjenværende vestre del av eiendommen frem til Kåres vei. Kommende eiere av østre parsell forplikter seg til å holde hele veien frem til Kåres vei i kjørbar stand. Erklæringen kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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.

Eierbrøk
1/2

Energi
Oppvarming
Boligen oppvarmes via varmepumpe og ildsted i stuen, samt elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt 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 beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng
truls@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.09.2026

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Fullstendig oppussing dusjbad etter våtromsnormen
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Hjelp til oppussingen
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Sluk og membran fornyet

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Lagt på shingel

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Lekkasje utside pipe
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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.

Eier

Eier
Vera Lisbeth Hansen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. 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. 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.

Lovanvendelse

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.avhendingsloven § 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
Dersom 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. 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 fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller 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. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. 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, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper 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.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 24 800
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 950
Forretningsfører informasjon kr 4 950
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 22 330
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 161 592, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Studio Juliane)

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

Finansiering

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Oliver Pettersen
eiendomsmegler
oliver.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 948 59 284

Notater

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 gjøres gjeldende 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.

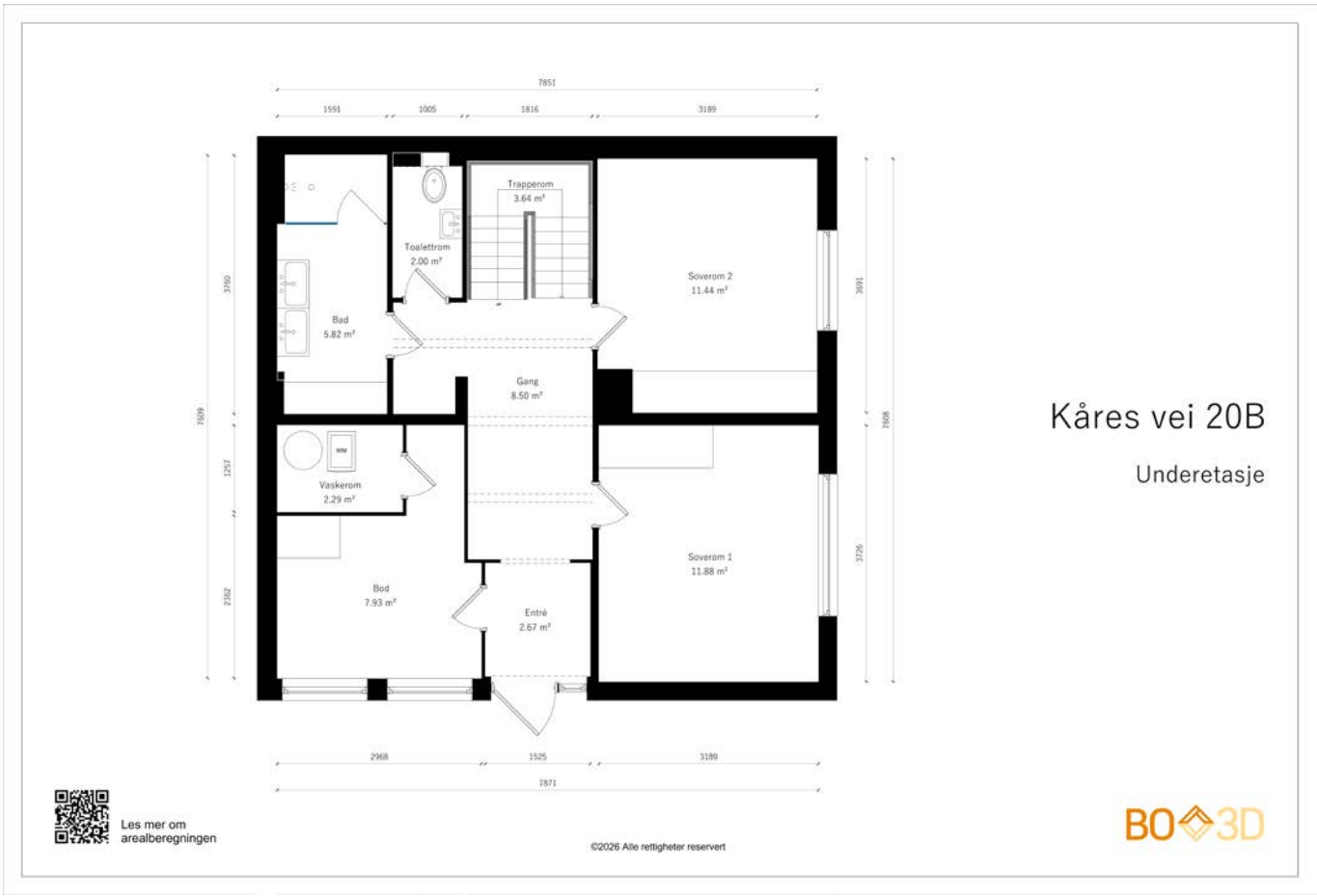
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

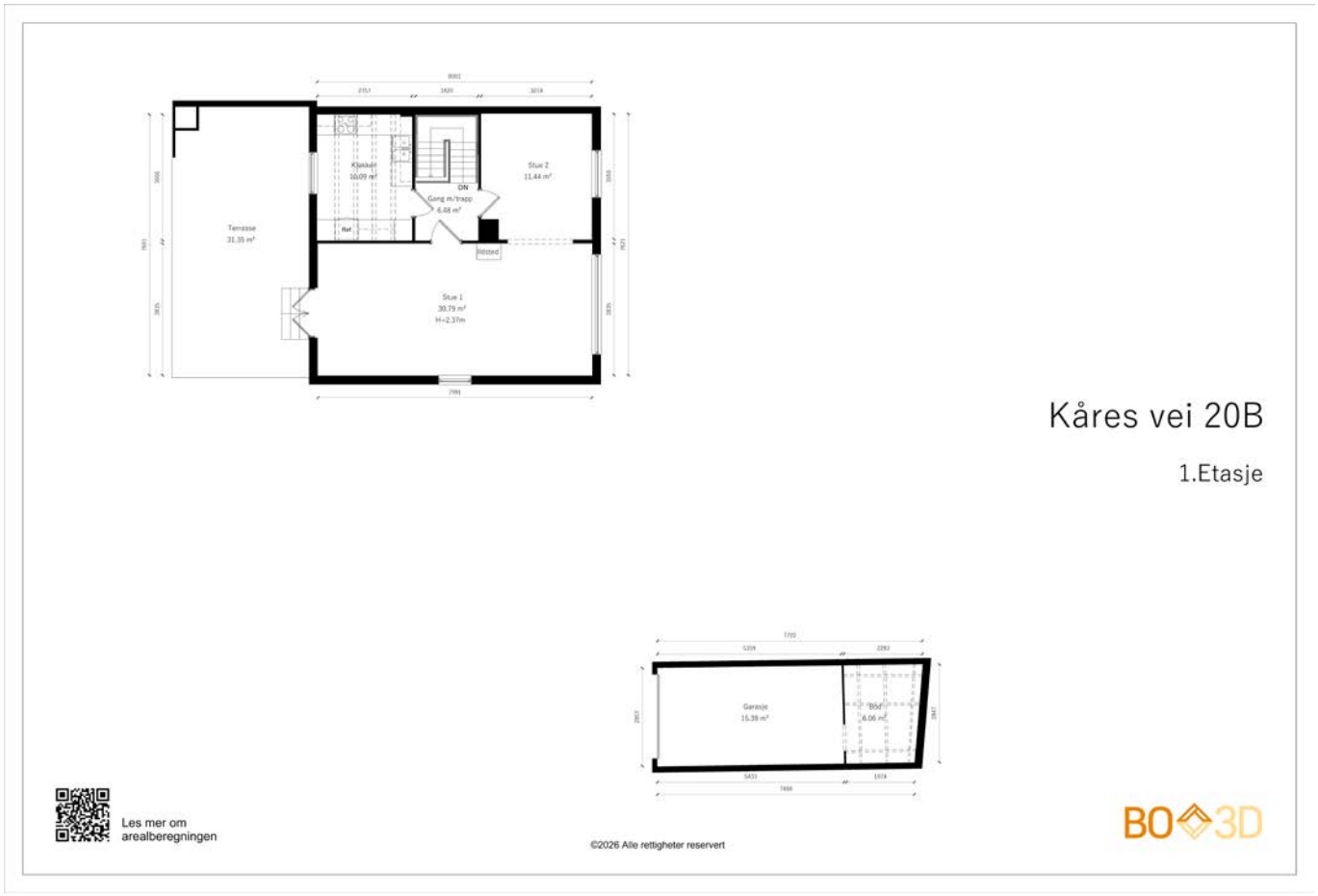


Plantegning - U.etg



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

Plantegning - 1.etg



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

















































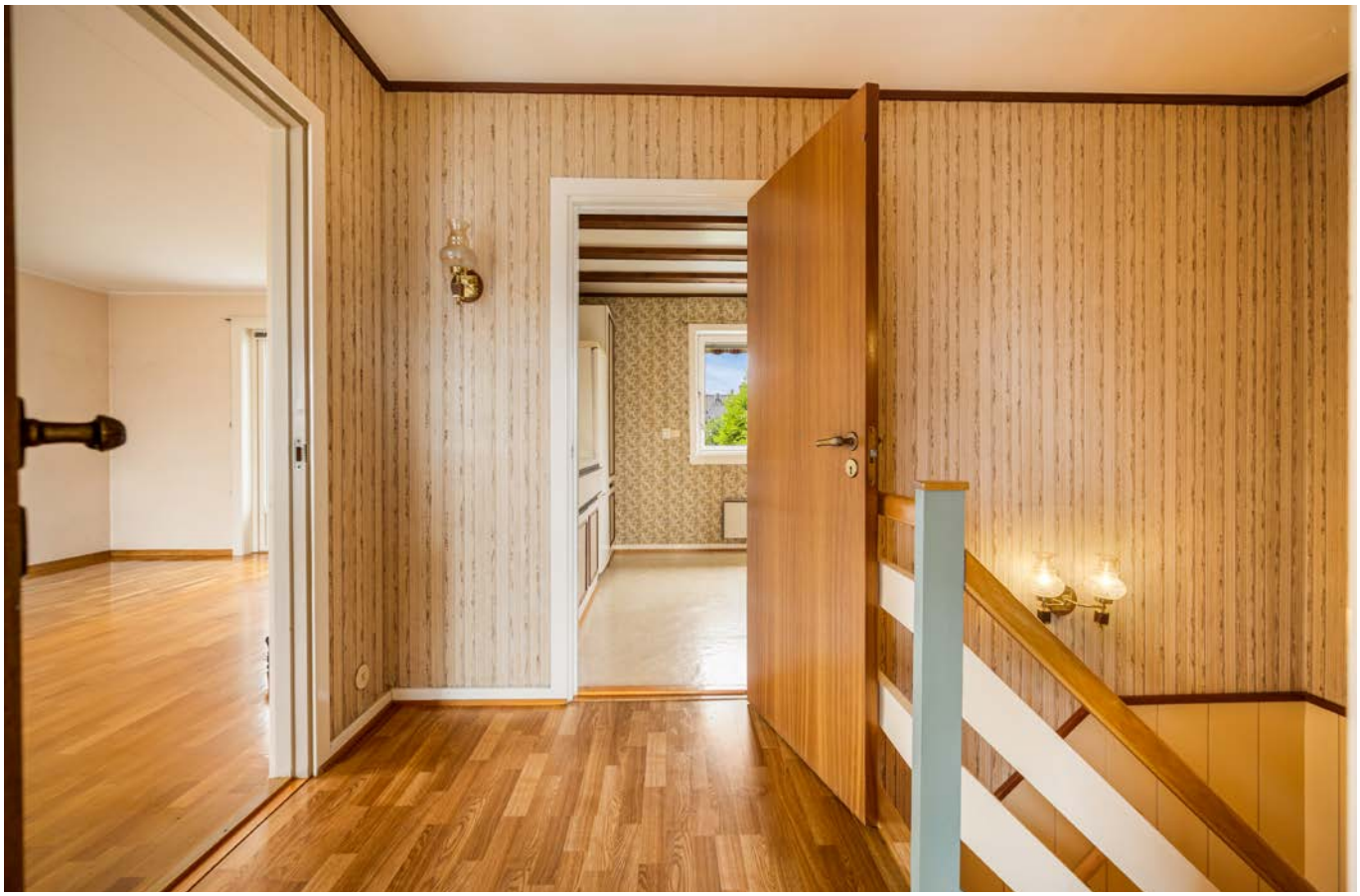






















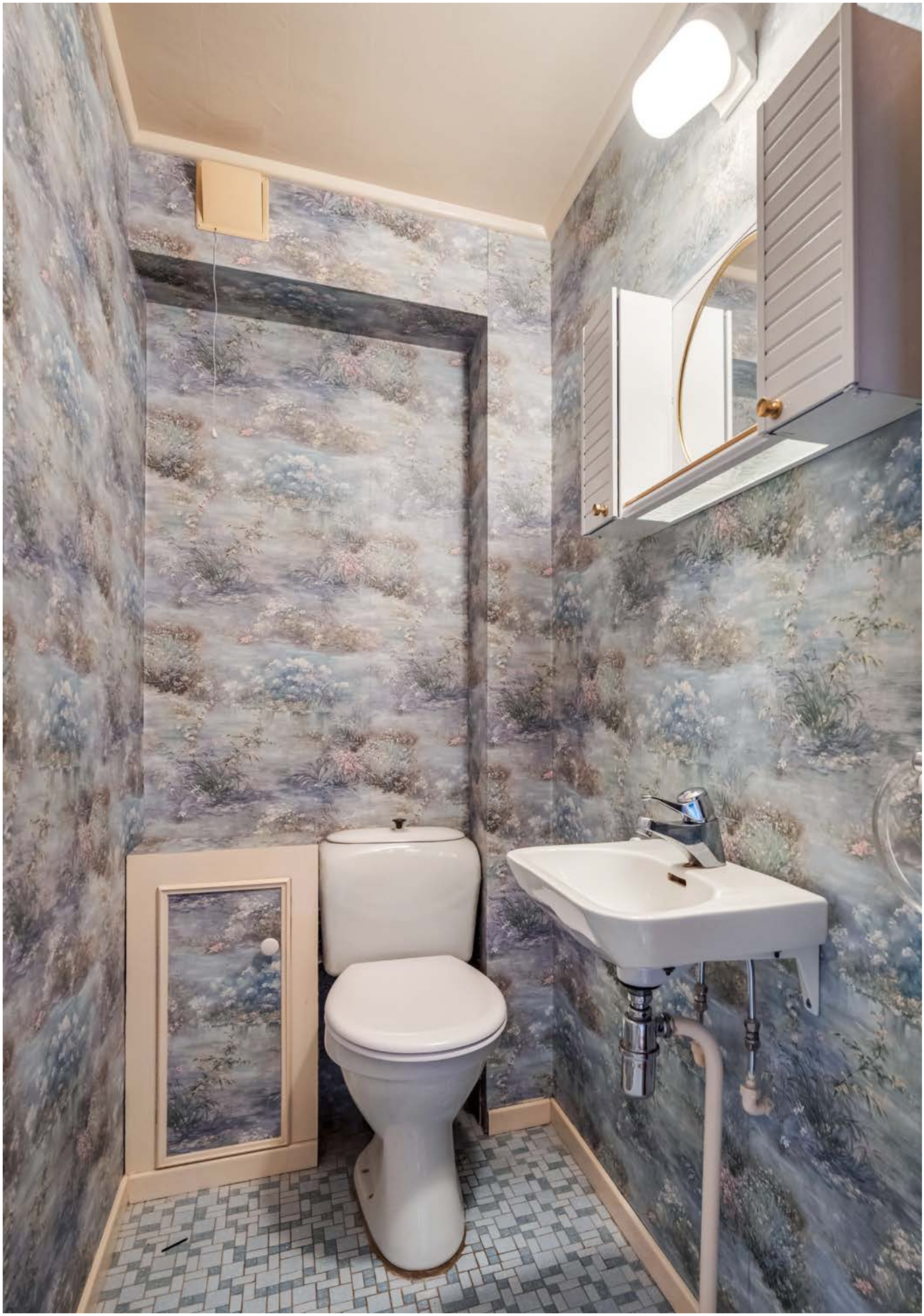




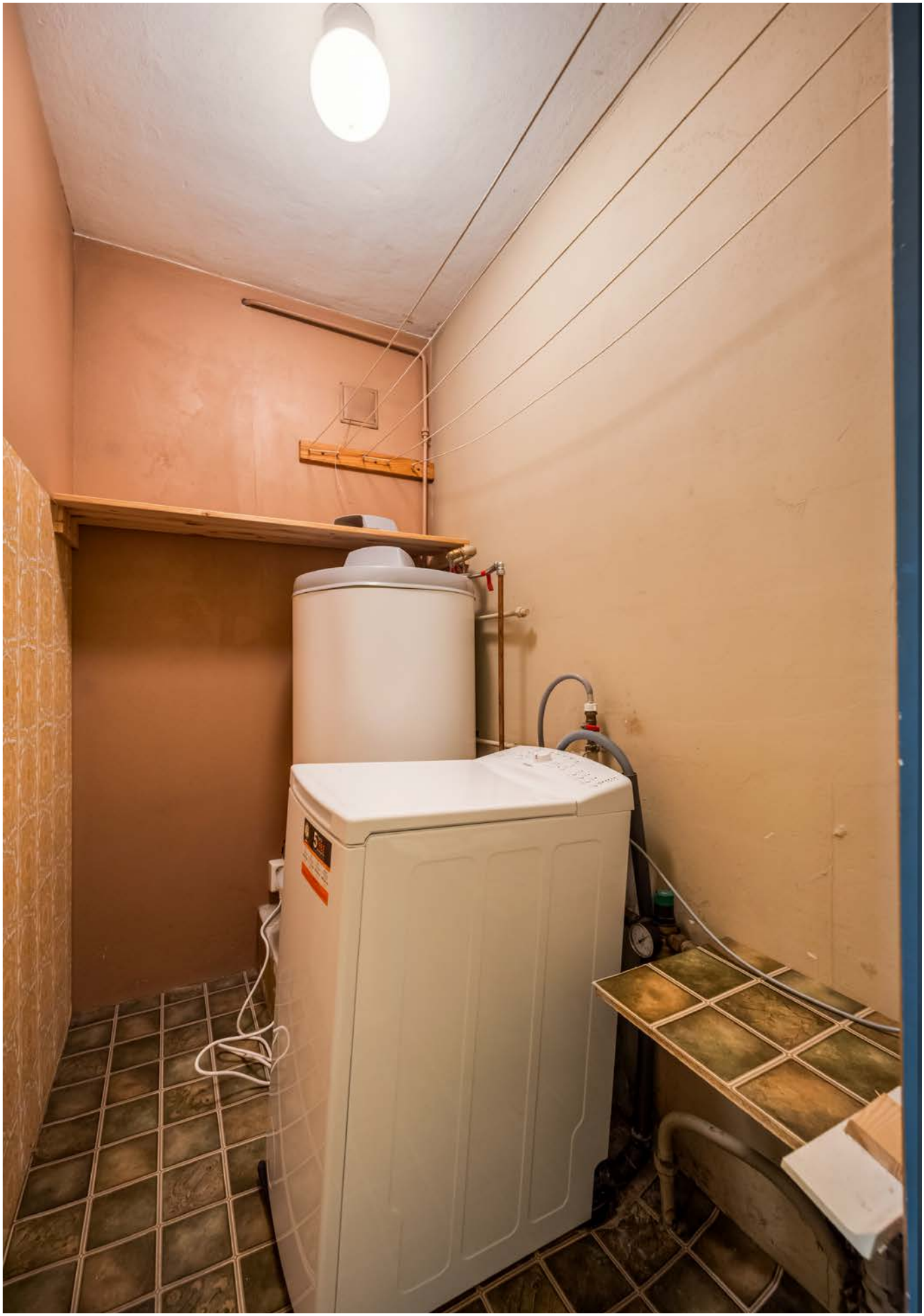





















20 20B




LAMBERTSETER
SENTER
INNGANG 21



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

KÅRES VEI 20B

AVSTAND TIL SJØ

1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen		36 min
Bryn stasjon	6 min	
Linje L1	4.2 km	
Nordstrand stasjon	7 min	
Linje L2	3.6 km	
Oslo S	10 min	
Totalt 24 ulike linjer	6.1 km	
Karlsrud T	5 min	
Linje 4B, 4N	0.4 km	

AVSTAND TIL BYER

Oslo	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Karlsrud T-bane - 1923	5 min
Karlsrud T-bane - 1921	5 min

HAVNER I OMRÅDET

- **Bispebrygga båtforening - gjest...**
- **Malmøya brygge**
- **Marine Service - Bunkers**
  Drivstoff

AKTIVITETER

Ekeberg Minigolf Park	4 min
EKT Rideskole	4 min
Harald Huysman Karting	8 min
Søndre Nordstrand Ridesenter	8 min
Nobels Fredssenter	9 min
Kampen økologiske barnebondegård	11 min
Familietur med Christian Radich	12 min
Grønmo Golfklubb	12 min

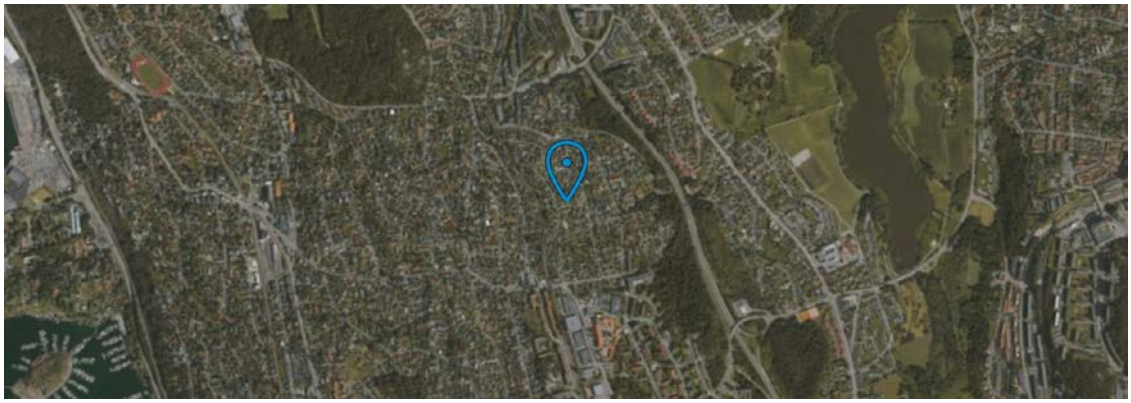
SPORT

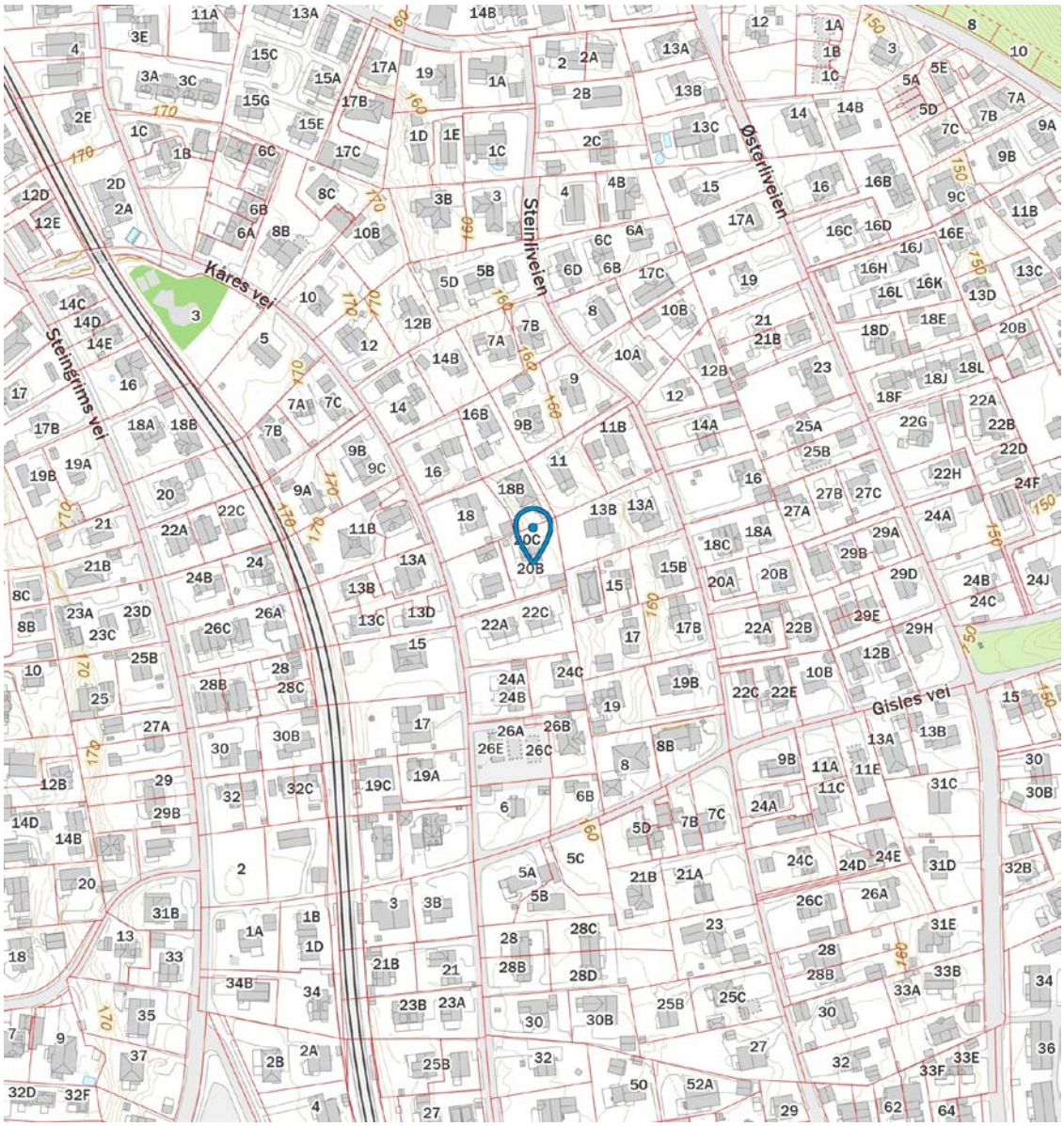
Abildsøparken balløkke	14 min
Ballspill	1.2 km
Abildsø	16 min
Fotball	1.4 km
Mudo Nordstrand	6 min
SATS Karlsrud	6 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lambertseter	6 min
Post i butikk	0.5 km
Kiwi Karlsrud	6 min

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



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

Holtmann, Hanne Mette
17.08.2026
Signed
bankID

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

Hanne Mette Holtmann

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kåres Vei 20B
1185 Oslo

0301-160/857/0/2

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?:** 2016

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Fullstendig oppussing dusjbad etter våtromsnormen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Hjelp til oppussingen

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

• **Ja**

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

Sluk og membran fornyet

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt på shingel

---

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?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Lekkasje utside pipe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: ?
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Bolig 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.

Tilstandsrapport

Kåres vei 20B , 1185 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 857, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2609 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SD7400

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM 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 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kåres vei 20B , 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 857
0301 OSLO

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

Del av tomannsbolig beliggende i Kåres vei 20B. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1968.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gruslagt kjørevei.

Se rapportens detaljerte punkter ang byggemåte.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

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.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert vaskerom i underetasje.
Soverom i 1 etasje er omgjort til stue.
Det er laget åpning mellom dagens stue 2 og stue 1.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Garasje

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er satt opp vegg mellom plassene.

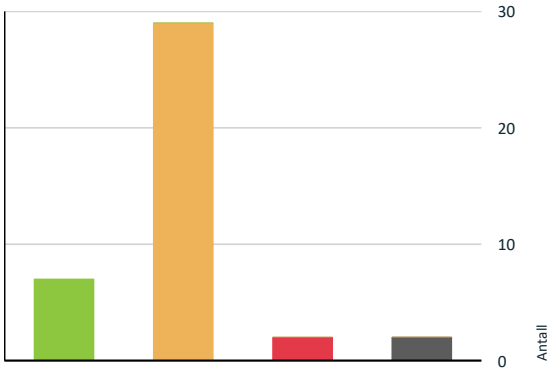
Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kåres vei 20B , 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 857
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

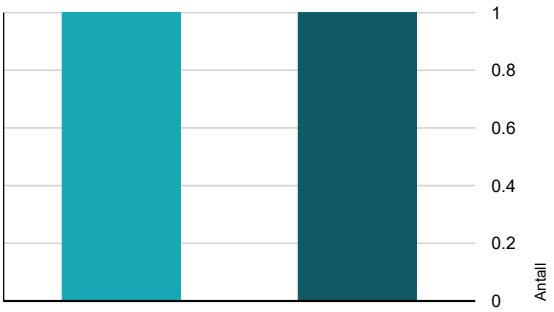
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > 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	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Platting	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	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 > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
!	**Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

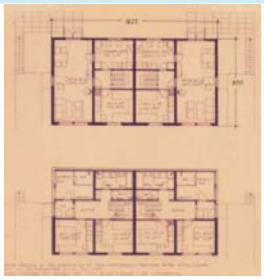
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- 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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Avvik: Det er registrert at ventilasjonskanaler er av eternitt.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjennomgående takkonstruksjon, synlig på loft.

Kåres vei 20B , 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 857
0301 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser at taket ble skiftet en gang mellom 2015 og 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne mose og utbedre ujevnheter på taket for å forhindre oppsamling av fukt og redusert levetid på tekkingen.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden, bør taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre forhold, da skjulte skader kan forekomme og føre til lekkasjer eller ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Taktekking

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Besiktet fra bakkenivå.

Det er ikke opplyst om oppgradering av nedløp, beslag, vindski og skorstein, byggeår er lagt til grunn for vurdering.

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

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er registrert rustdannelse på beslag.
- Det er registrert sprekker i vindskier.
- Det er registrert mosedannelse på beslag og renner.

Konsekvens/tiltak
- Rustdannelse på beslag bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales at beslagene kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller byttes av fagperson for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vindskier med sprekker for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg og føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygningsdelen.
- Mose på beslag og renner bør fjernes for å sikre god vannavrenning og forhindre tette nedløp, som kan føre til fuktskader på bygningen.
Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll for å redusere risikoen for skader og forlenge levetiden på beslag og takrenner.



Renner, nedløp og vindski

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Ut i fra alder må det påregnes at det ikke er brukt diffusjonssperre mot kald sone.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringer.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskjolder ved gjennomføringer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og soppdannelse i takkonstruksjonen.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Isolasjon mot raft må presses ned for å opprettholde god tilluft.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder ved gjennomføringer



Fuktmåling på fuktskjolder



Stikkprøvekontroll



Stikkprøvekontroll

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av murkonstruksjon (Siporex) med pussede fasader.
Gavelvegger på loft i bindingsverk med liggende panel.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning på gavelvegg.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risikoen for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen på gavelvegg for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på kledningen.



Overflater

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte vinduer med 1 + 1 lags glass fra byggeår.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
- Enkelte vinduer subber i karmer ved funksjonstesting.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.
- Det bør utføres justering eller utbedring av vinduene som subber i karmene for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for at vinduene ikke lar seg åpne eller lukke som forutsatt.



Vindu

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2019.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdøren er en ytterdør i treverk med sideglass.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.
- Det er registrert noe skjevheter i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder.
- Det bør utføres justering eller utbedring av døren for å rette opp skjevhetene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, dårligere tetting mot trekk og fukt, samt økt slitasje på døren over tid.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 2 Platting

Beskrivelse

Platting på 31 kvm med utgang fra spisestue.
Platting er omtrent vestvendt ut fra balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er registret enkelte steder med råte i terrassebord.
- Det er registrert skjevheter i platting. Bærende bjelkelag er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på plattingen.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene, samt vurdere tilstanden til det bærende bjelkelaget som ikke er synlig.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere skader.



Råte



Skjeveheter

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stavs parkett, laminat, malt betong, belegg og fliser.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har synlig slitasje utover det en kan forvente og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet, malt tapet og malt puss.
Himling med malte flater, malt mur, malt panel og himlingsplater.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har synlig slitasje og mindre skader som riss etc..

Konsekvens/tiltak

• Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 1 Etasjeskiller (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille:

Målinger er utført i stue og spisestue. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller (Underetasje)

Beskrivelse

Etasjeskille:

Målinger er utført i trapperom og stort soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

• Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted fra byggeår plassert i spisestue. Mursteinspipe fra byggeår.

Pipe og ildsteder er ikke testet eller vurdert i denne rapporten. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra feievesenet.

Vurdering av avvik:

• 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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater under terreng med pusset utførelse og fliser på vegger.
Overflater over terreng med tapet på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag i bod.

• Det er påvist enkelte riss i pusset flater.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe skjevheter i dører ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra: 2014/2015
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent tettesjikt.
Det er registrert klemt membran i sluk inne i dusjsonen, det er smurt membran ned mot sluk under servantinnredning.
Høydeforskjell fra flis ved terskel til sluk under servantinnredning på ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Det er registrert rust i sluk under servantinnredning.
- Det kan ikke konstateres tettsjikt i alle våtsoner utenom i slukene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av sluk med rustdannelse for å hindre lekkasjer og videre korrosjon, da dette kan føre til vannskader i konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt i alle våtsoner.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales at tettesjiktet kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.



Sluk



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom ventil i yttervegg og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at luftutskiftingen kan bli utilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (vegger av Siporex).

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).

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra: Byggeår.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med tapet/malte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Overflater

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Belegg er løst felere steder.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løst belegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og eldre soilsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av tettesjikt ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

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

• Det er ikke tettesjikt på vegger.

• Det er registrert rus i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte. Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• 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 etableres godkjent tettesjikt på vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og kostbare utbedringer.

• Rus i sluk bør fjernes og sluket bør rengjøres for å sikre god avrenning og forhindre tilstopping. Dersom problemet vedvarer, bør sluket inspiseres nærmere av fagperson for å unngå risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gjennomføringer



Gjennomføringer



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilasjon.

• Det er ingen løsning for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at inneklimaet kan bli dårlig, med økt risiko for fuktproblemer og redusert komfort.

• Det bør etableres en løsning for tilluft, for eksempel ved å montere en spalte i dør eller annen egnet åpning.
Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig inneklima.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (Siporex).

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).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat/stålbenkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, benkeplate med kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskiftning av skadet innredning bør vurderes for å hindre ytterligere svelling og forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang, redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut over tak.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.
• Ved funksjonstest ble det påvist svakt trekk fra ventilator.
• Bryterpanel fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel luftespalter i vindu eller vegg dersom mulig, for å sikre god ventilasjon og unngå dårlig inneklima. Manglende tilluft kan føre til redusert luftkvalitet og dårligere funksjon på avtrekket.

• Svakt trekk fra ventilatoren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre forholdet. Konsekvensen av utilstrekkelig avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima.

• Bryterpanelet bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt funksjon av ventilatoren.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet. Ut i fra alder bør det påregnes utskifting av ventilator.



Ventilator

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, tapet på vegger og malt himling.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte sprekker i veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i veggflatene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk. Dersom sprekkene skyldes underliggende konstruksjonsproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå fremtidige skader.



Sprekker i veggflater

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvstående toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk/krakelering i servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Servanten bør skiftes eller repareres for å unngå videre skade og lekkasjer, samt for å sikre funksjon. Sprekk eller krakelering kan føre til vannlekkasje og ytterligere forringelse av sanitærutstyret.



Sprekker i vask

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsning gjennom oppdriftsventil og spalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberør.

Intern stoppeventil plassert på vaskerom. Hovedstoppekran fra byggeår er ikke funksjonstestet grunnet alder og fare for skader.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

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 frem til utskifting. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.
Soilrør i støpejern, stakeluke på loft.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert stedvis rust på støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av støpejernsrør med rust, da rust indikerer pågående tæring som over tid kan føre til lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige rørbrudd og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Stakeluke på soilrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom ventiler i yttervegger.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. (Spisestue/kjøkken)

Tilstandsrapport

• Avvik: Det er registrert at ventilasjonskanaler er av eternitt.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonskanaler av eternitt, da disse kan inneholde asbest.
Arbeid med eternitt/asbestholdige materialer skal kun utføres av godkjent fagpersonell.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er montert varmepumpe med innedel plassert i spisestue.

Det er ikke opplyst om alder eller utførte servicer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank på 187 liter plassert på vaskerom.

Direkte tilkobling av el: Nei
Lekkasjesikring: Ja, sluk i rommet.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil.



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skrusikringer plassert: I bod
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På dusjbadet, de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Ukjent

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Ut i fra alder bør det påregnes oppgradering/renovering av el-anlegget.



Sikringsskap

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjennomgående takkonstruksjon, synlig på loft.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom enheter. Dette øker risikoen for brannspredning. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1968.

Det er ikke opplyst om oppgradering av drenering, byggeår er derfor lagt til grunn for vurdering.

Årstall: 1968 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå ved overflatesøk på kjellervegg/kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som salt-/kalkutsalg på puss/maling.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i Siporex blokker og støpt plate.

De fleste vegger er overflatebehandlet med tapet, sprekker/riss kan derfor ikke vurderes fult ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

• Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

• 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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Avvik: Det er registrert at ventilasjonskanaler er av eternitt.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gjennomgående takkonstruksjon, synlig på loft.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å vurdere utskifting av ventilasjonskanaler av eternitt, da disse kan inneholde asbest.
Arbeid med eternitt/asbestholdige materialer skal kun utføres av godkjent fagpersonell.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom enheter. Dette øker risikoen for brannspredning. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

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

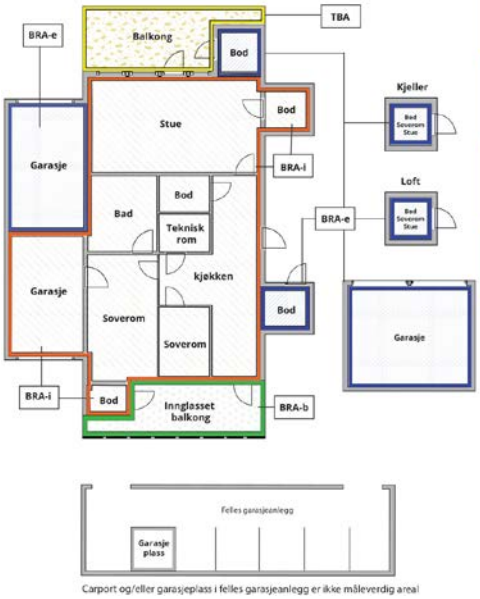
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 etasje	61			61	31
Underetasje	60			60	
SUM	**121**				**31**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Trapperom, stue, spisestue, kjøkken		
Underetasje	Entré, trapperom, soverom 1, soverom 2, bod, bad, toalettrom, vaskerom		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

1 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i spisestue: 2,36m
Underetasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,37m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er etablert vaskerom i underetasje.
Soverom i 1 etasje er omgjort til stue.
Det er laget åpning mellom dagens stue 2 og stue 1.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		22		22	

SUM		**22**
SUM BRA	**22**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er satt opp vegg mellom plassene.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Hanne Mette Holtmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	857		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kåres vei 20B

Hjemmelshaver
Hansen Vera Lisbeth

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående en eldre standard, oppgradering bør påregnes. Egne undersøkelser anbefales. Det er ikke utført tilstandsanalyse av bygget.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Selger	02.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2026	Tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	
2	16.09.2026	
3	25.09.2026	

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).

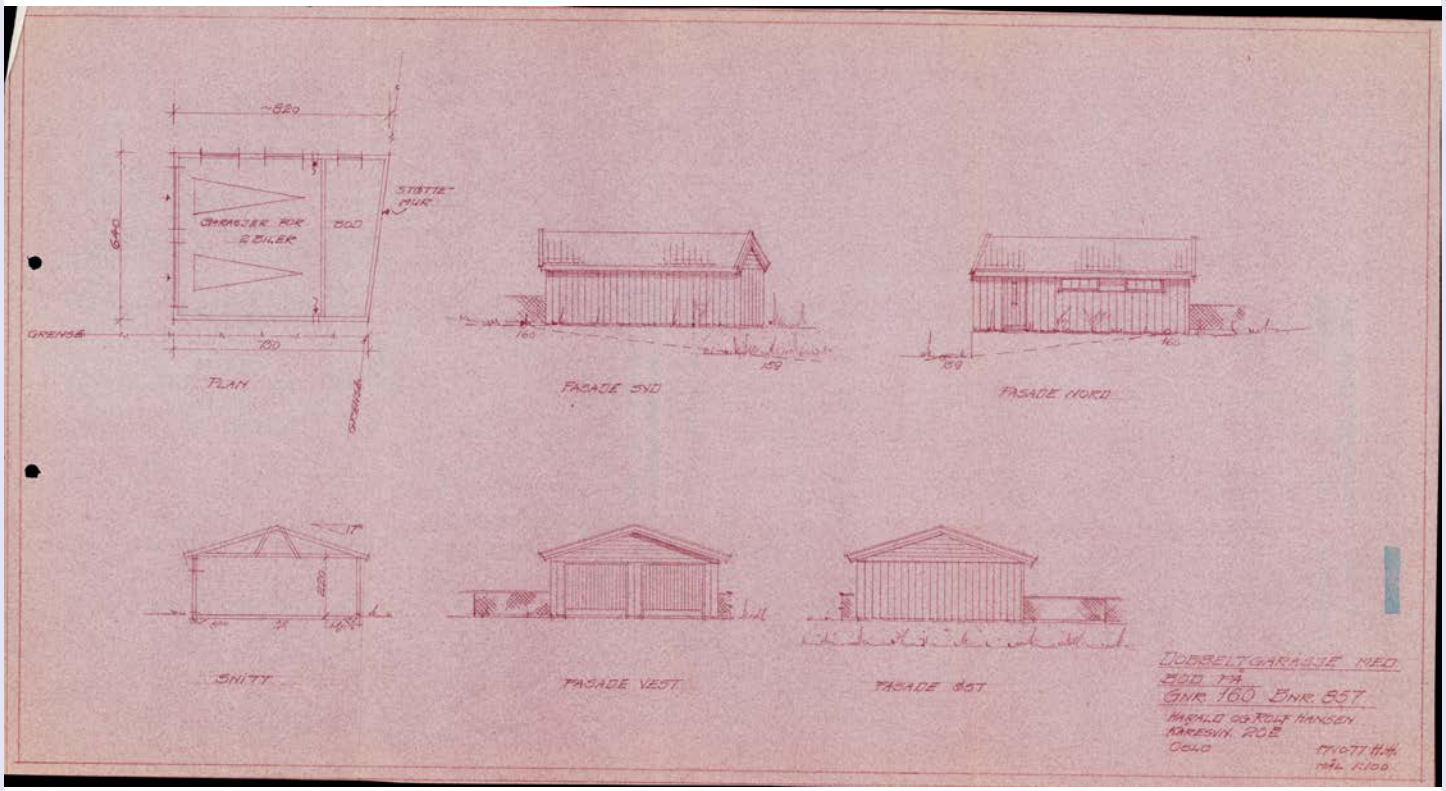
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

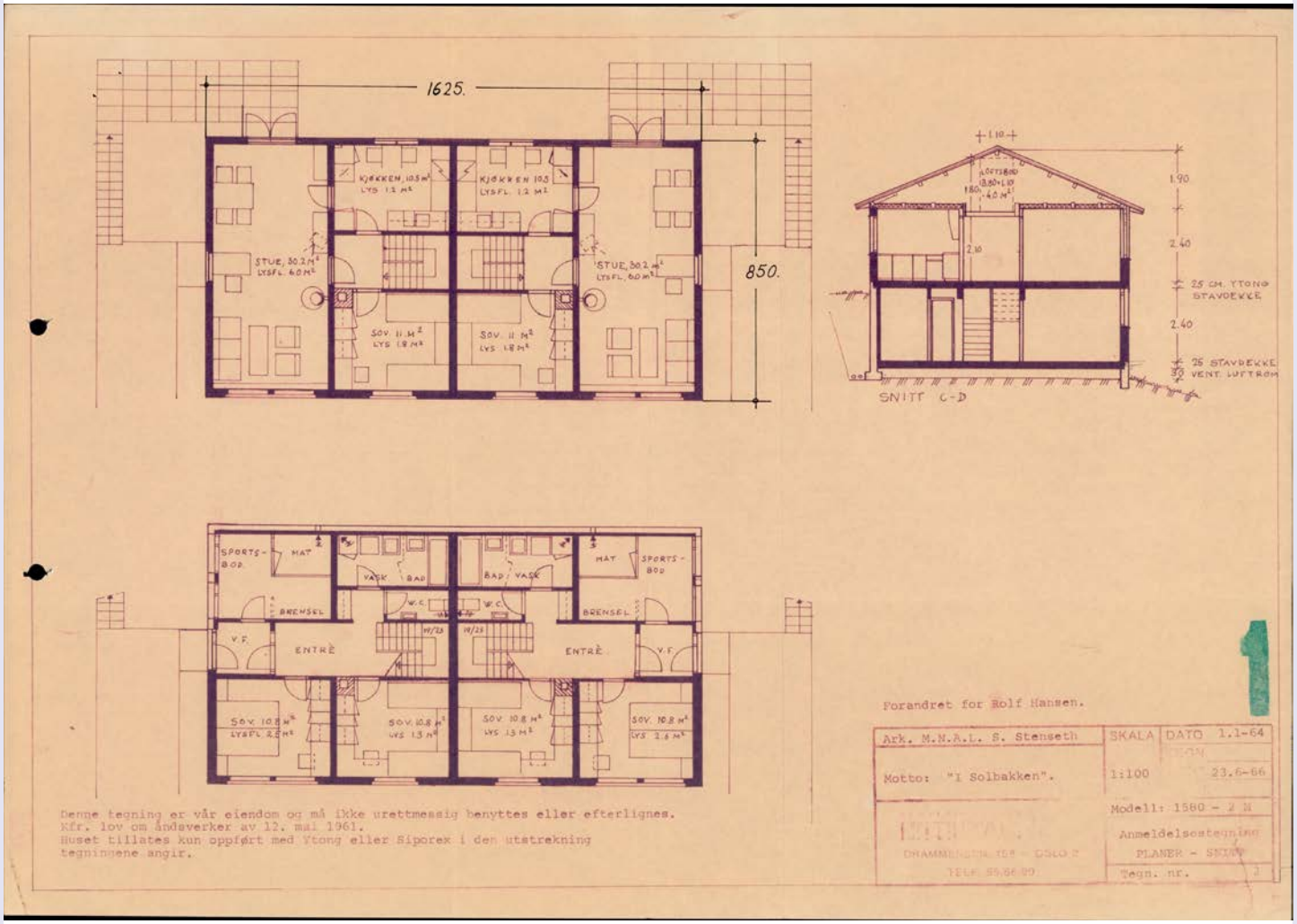
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

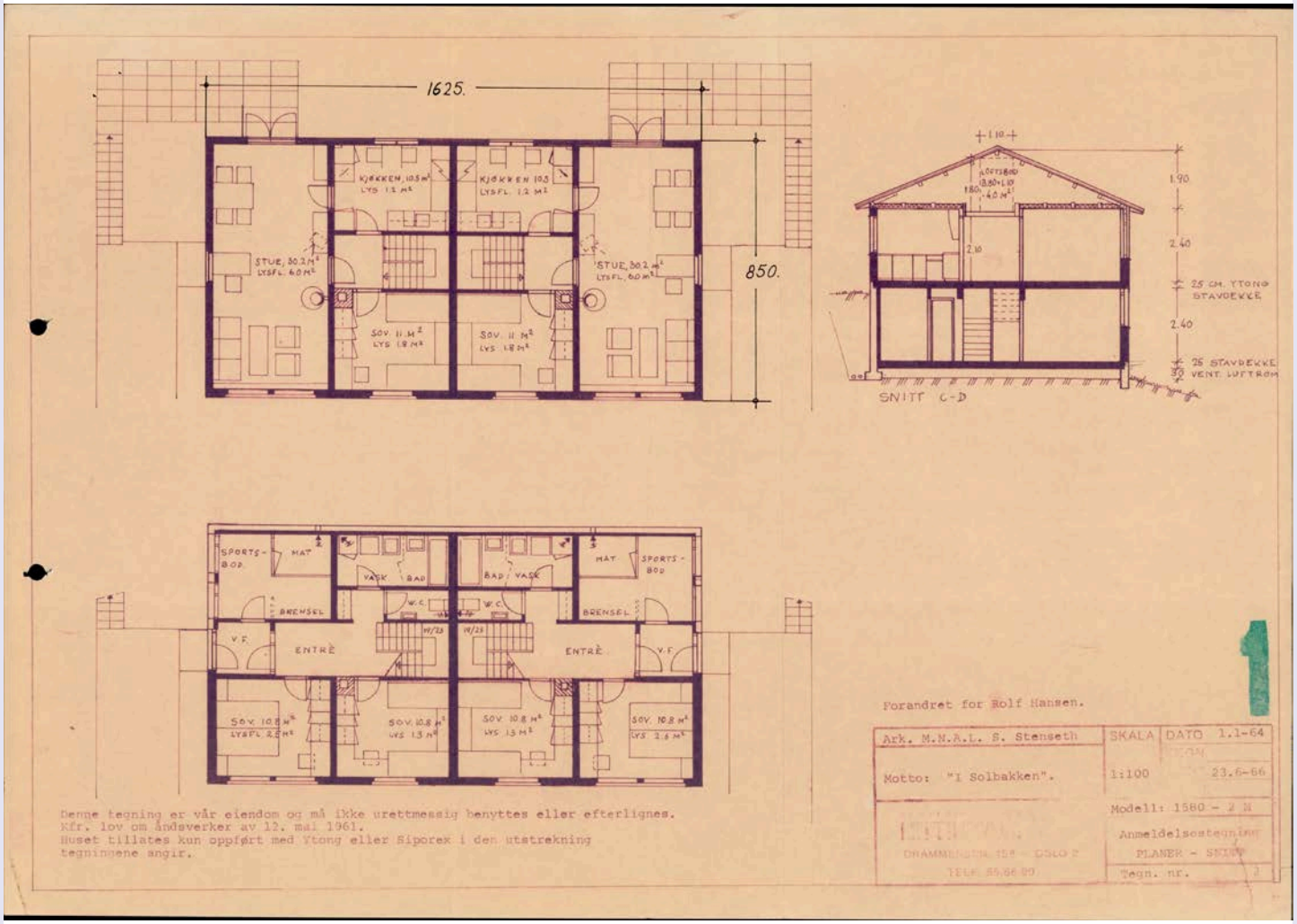
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.


~820
640
GARASJER FOR 2 BILER
300
STØTTE MUR
GRENSE
700
PLAN
FASADE SYD
FASADE NORD
SNITT
FASADE VEST
FASADE ØST
DOBBELTGARASJE MED BOD TA
GNR. 160 BNR. 857
HARALD OG ROLF HANSEN
KARESVN. 20B
OSLO
TEGN. 77.10.14
MÅL 1:100


1625.
850.
KJØKKEN 10,5 M²
LYS 1,2 M²
KJØKKEN 10,5
LYS FL. 1,2 M²
STUE, 30,2 M²
LYS FL. 6,0 M²
STUE, 30,2 M²
LYS FL. 6,0 M²
SOV. 11 M²
LYS 1,8 M²
SOV. 11 M²
LYS 1,8 M²
SNITT C-D
1.90
2.40
25 CM. YTONG STAVDEKKE
2.40
25 STAVDEKKE
VENT. LUFTROM
SPORTS-BOD.
HAT
VASK
BAD
W.C.
BRENSEL
V.F.
ENTRÈ
SOV. 10,8 M²
LYS FL. 2,2 M²
SOV. 10,8 M²
LYS 1,3 M²
SOV. 10,8 M²
LYS 1,3 M²
SOV. 10,8 M²
LYS 1,6 M²
Forandret for Rolf Hansen.
Ark. M.N.A.L. S. Stenseth
Motto: "I Solbakken".
SKALA
1:100
DATO 1.1-64
23.6-66
Modell: 1580 - 2 N
Anmeldelsestegning
PLANER - SNITT
Tegn. nr. 2
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller efterlignes.
Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.
Huset tillates kun oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning
tegningene angir.



Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller efterlignes.
Kfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.
Huset tillates kun oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.

Forandret for Rolf Hansen.

Ark. M.N.A.L. S. Stenseth	SKALA	DATO 1.1-64
Motto: "I Solbakken".	1:100	23.6-66
	Modell: 1580 - 2 N	
	Anmeldelsestegning	
	PLANER - SNITT	
	Tegn. nr.	

Oslo

Utskriftsdato: 28.09.2026

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: 28.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/857	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Kåres vei 20B 1185 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Andersen Lis Karin Kåres Vei 20c 1185 OSLO		
Eiernavn:	Andersen L.K. og Hansen R.G.	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/857/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kåres vei 20B 1185 OSLO
Fakturamottaker:	Hansen Vera Lisbeth Ekebergveien 208 1162 OSLO
Eiernavn:	Hansen Vera Lisbeth

Kommunale avgifter	NOK 15 817,11
Eiendomsskatt	NOK 2 912,00
Totalt	NOK 18 729,11

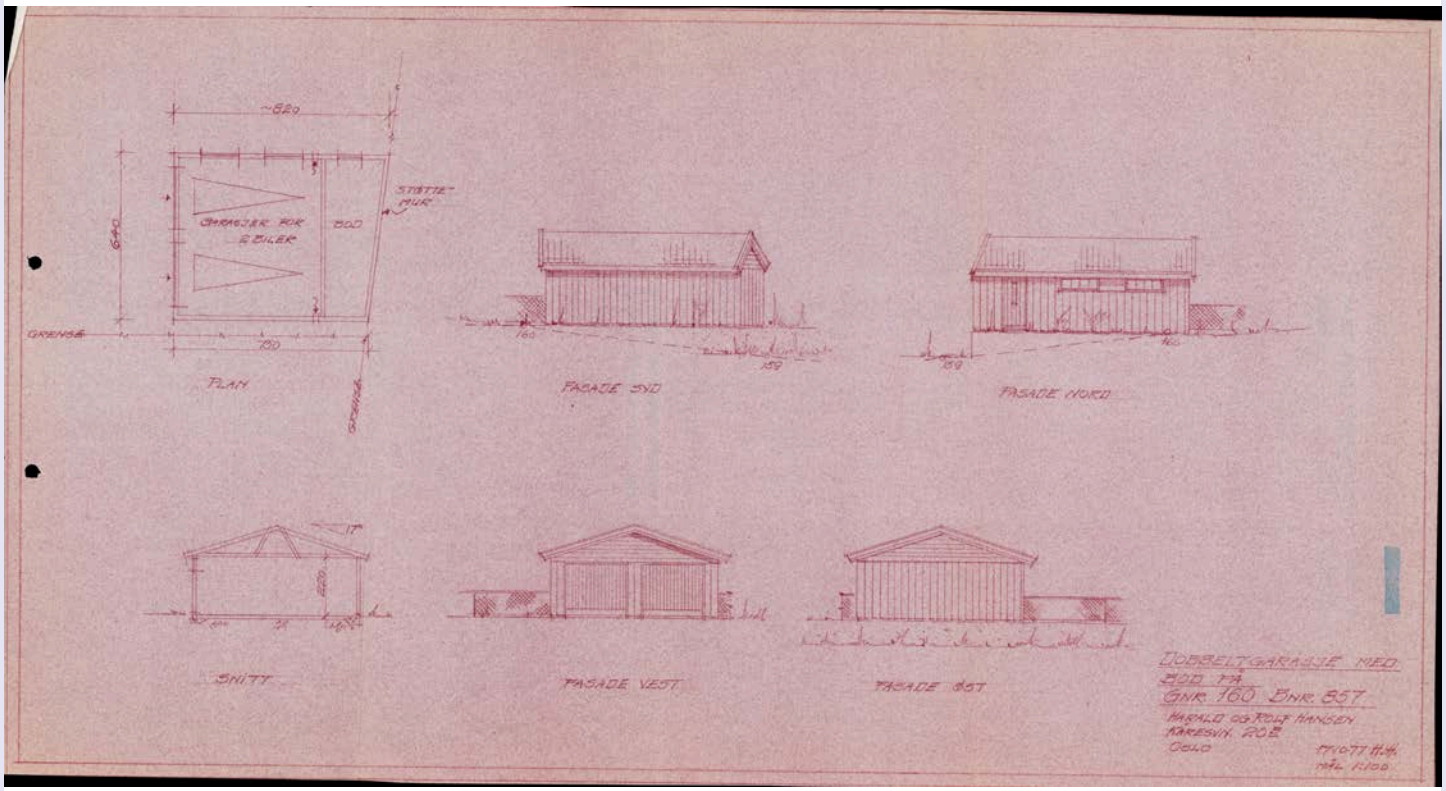
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**4 690,69**	**0,00**	26090000146503020	12286131	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**4 690,69**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	2 912,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	4 091,27
Vann- og avløpsgebyr	11 488,84
Totale avgifter	**18 729,11**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


~820
640
GARASJER FOR 2 BILER
STØTTE MUR
500
GRENSE
700
PLAN
FASADE SYD
FASADE NORD
SNITT
FASADE VEST
FASADE ØST
DOBBELTGARASJE MED BOD TA
GNR. 160 BNR. 857
HARALD OG ROLF HANSEN
KARESVN. 20B
OSLO
TEGN. 77/10
MÅL 1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OV/LEK

KOPI

Oslo, den 11.7.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr. 160, bnr. 857, Kåresvei 20 b

Avsluttende synsforretning: 66/2935

Bygningens art: Nybygg

24.5.1973

Byggherre: Tomannsbolig

Byggeeiendom: Rolf Hansen og Harald Hansen, Kåresvei 20 b, Oslo 11

Ansvarshavende: Rolf Hansen og Harald Hansen, Kåresvei 20 b, Oslo 11

Tømrer Harald Hansen, Bergkrystallen 18, 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.

O. Verndal

Distriktsingeniør
XXXXXXX

fung. Overingeniör
O. Verndal

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

Stk. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kåres vei 20 B	Gnr.160,bnr.857,av bnr.154	77/3364

Byggherre

Harald og Rolf Hansen
Kåres vei 2

OSLO 11.

OF/GS

Ansvarshavende

Tømrer Harald Hansen
Kåres vei 20 B

OSLO 11.

Dato
18. juli 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
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.

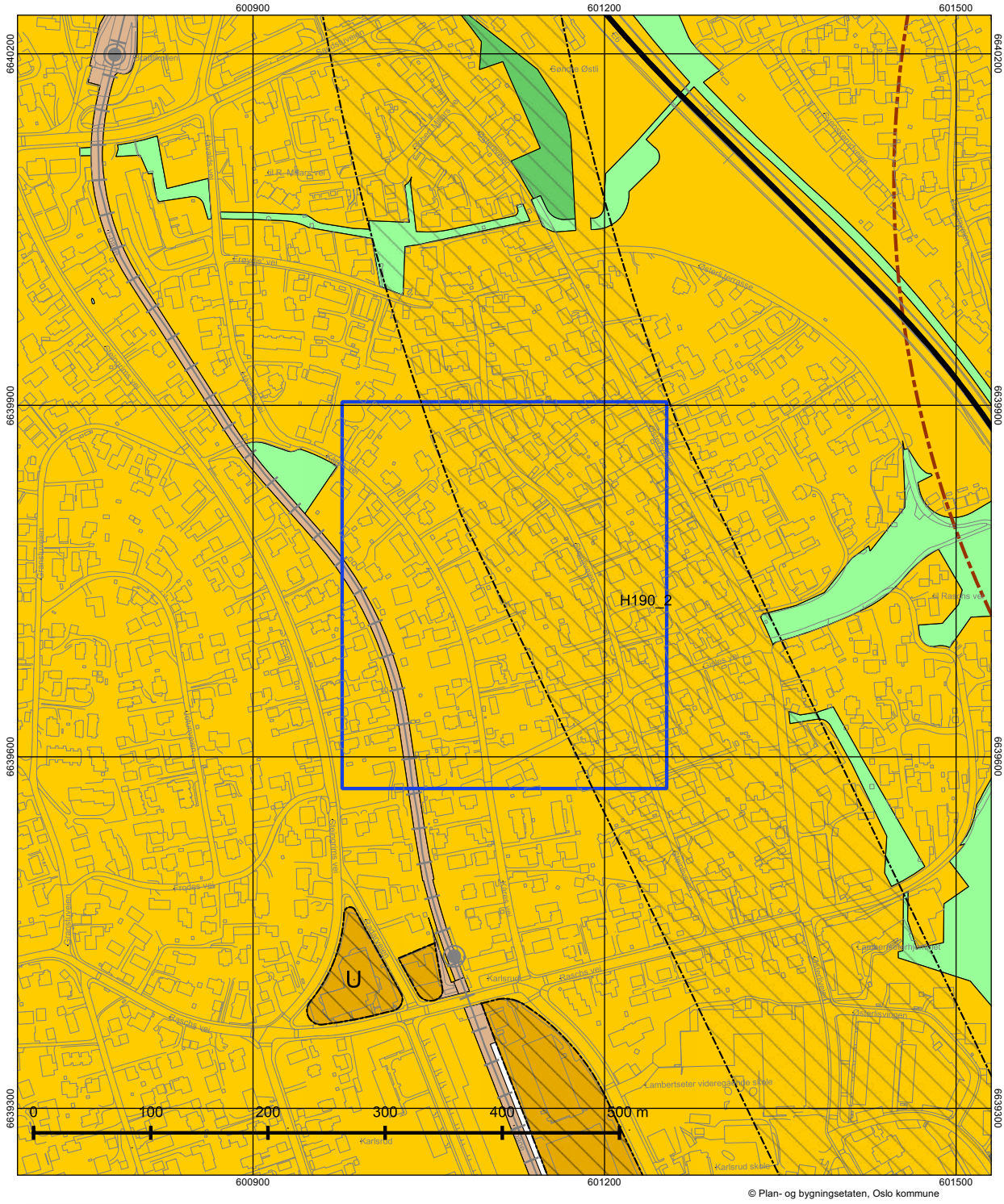
PlottID/Best.nr: 161326/ 86537581
Deres ref.:
Adresse: Kåres vei 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/857

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161326/86537581
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

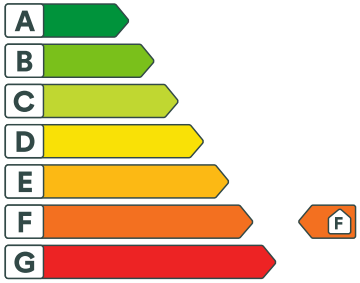


enova

Energiattest



Adresse	
Kåres vei 20B, 1185 OSLO	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362979**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81405581**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **857**
Seksjonsnummer **2**	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 **1968**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
308,50



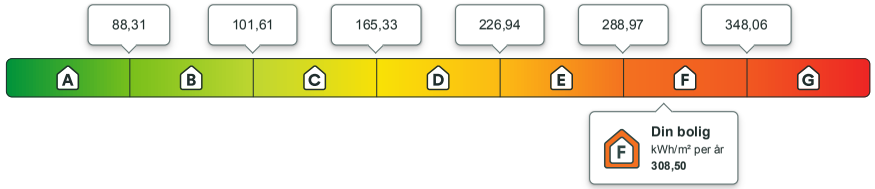
Kåres vei 20B, 1185 OSLO

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
37 327,93	**308,50**

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



Kåres vei 20B, 1185 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 **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kåres vei 20B, 1185 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Dagbokført
8 JUL 1954 9046

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20 Kåresen
Gnr. 160 Bnr. 154 ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Bjarne Hansen Oslo, den 6./7. 19.54 Bjarne Hansen

Margit Hansen ..... Skjøteinnehaver.

Margit Hansen ..... Eier

Returneres til:

NOTAR EIENDOM AS
Omsetning, forvaltning fast eiendom.
Juridisk og økonomisk rådgivning.

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	160	857	

TINGLYST
18 OKT 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 58085

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
25121[redacted]	Harald Hansen	50
14014[redacted]	Rolf G. Hansen	50

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50	11			21			31			41			51		
2	B	50	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nåværende gangvei

Doknr: 58085 Tinglyst: 18.10.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Som f. Stenersen

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

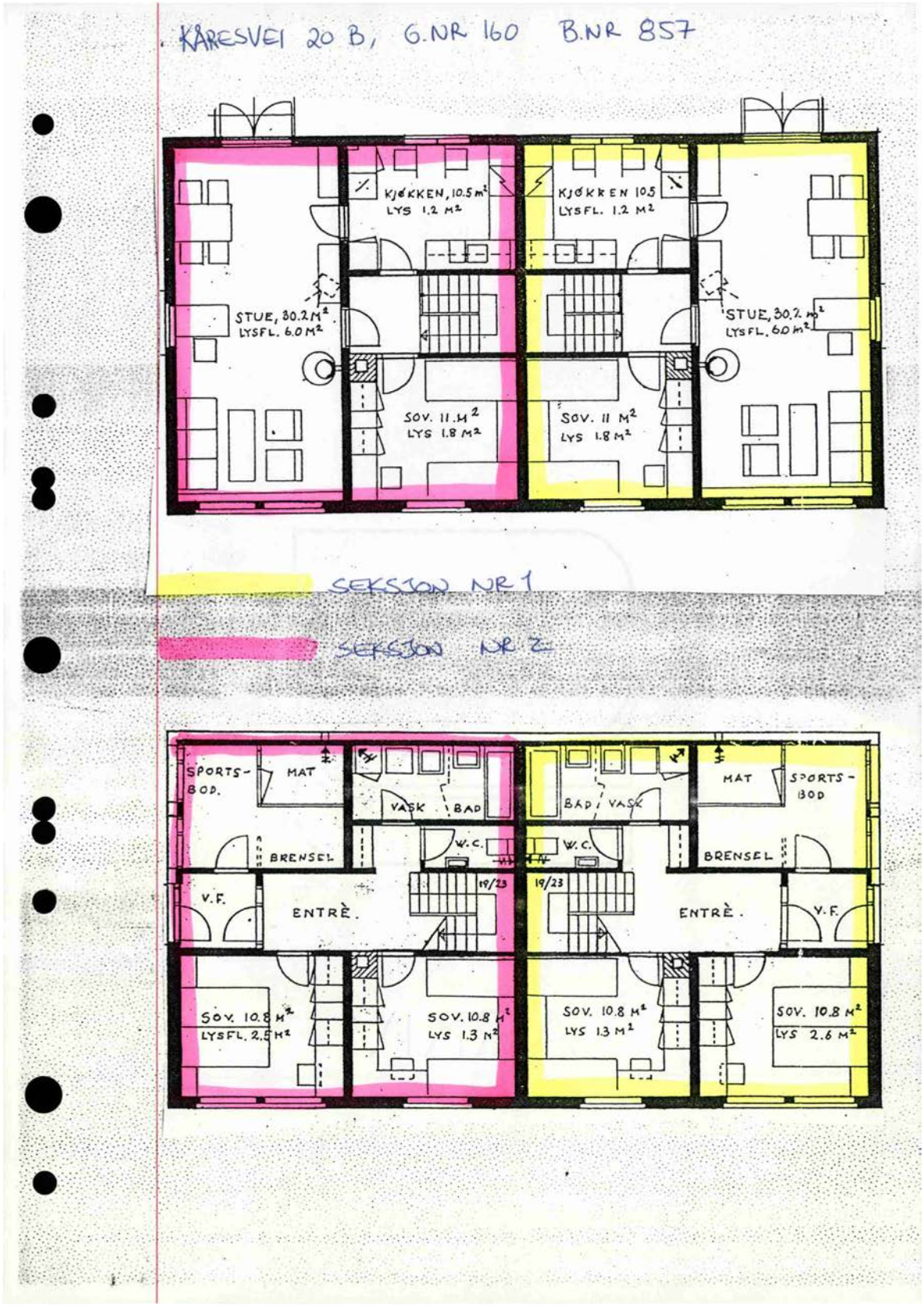
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetilla[redacted] 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

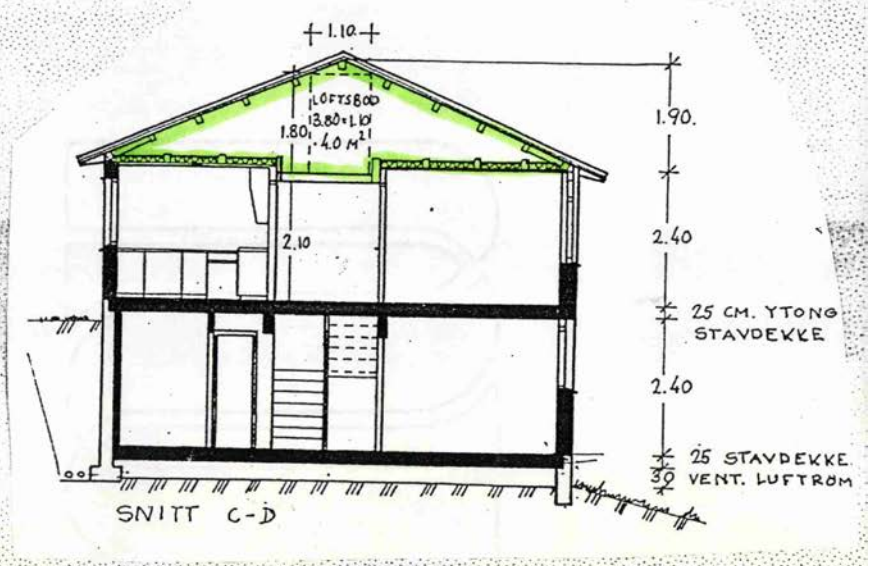
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
4/9-95	Rolf G. Hansen.

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

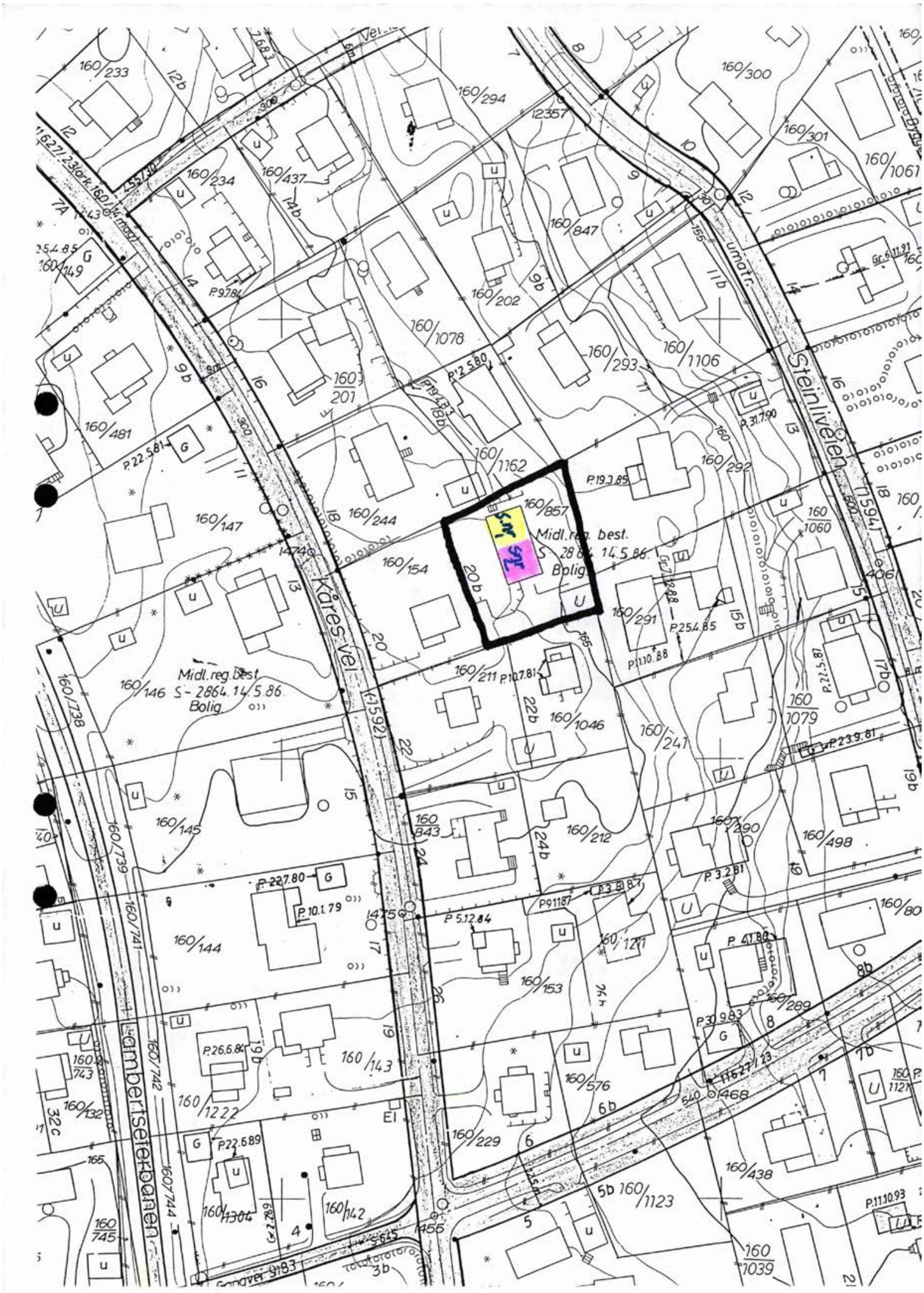

KÅRESVEI 20 B, G.NR 160 B.NR 857
KJØKKEN, 10.5 M²
LYS 1.2 M²
KJØKKEN 10.5
LYSFL. 1.2 M²
STUE, 30.2 M²
LYSFL. 6.0 M²
SOV. 11 M²
LYS 1.8 M²
SOV. 11 M²
LYS 1.8 M²
STUE, 30.2 M²
LYSFL. 6.0 M²
SEKSJON NR 1
SEKSJON NR 2
SPORTS-
BOD.
MAT
VASK
BAD
W.C.
BRENSEL
V.F.
ENTRÈ.
19/23
BAD / VASK
MAT
SPORTS-
BOD
BRENSEL
ENTRÈ.
V.F.
SOV. 10.8 M²
LYSFL. 2.5 M²
SOV. 10.8 M²
LYS 1.3 M²
SOV. 10.8 M²
LYS 1.3 M²
SOV. 10.8 M²
LYS 2.6 M²

KÅRSVEI 20 B , G.NR 160 B.NR 857



SNITT C-D

fellesareal


160/233
12b
12
160/234
160/437
14b
160/294
12357
160/300
160/301
160/1061
160/847
160/202
9b
11b
umatr.
160/149
G
P.9.7.84
14
160/1078
160/293
160/1106
Steinliveien
160/481
P.22.5.81
G
9b
16
160/201
P.12.5.80
18b
160/1162
160/857
Midl.reg. best.
S 2864 14.5.86
Bolig
P.19.3.85
160/292
P.31.7.90
13
160/1060
160/147
160/244
18
160/154
20b
160/291
P.25.4.85
15b
P.11.10.88
Kåres vel
(-1592)
160/146
Midl.reg.Best
S-2864.14.5.86
Bolig
160/738
20
160/211
P.10.7.81
22b
160/1046
160/241
160/1079
P.22.5.87
17b
P.23.9.81
19b
22
15
160/145
160/739
160/843
24
24b
160/212
160/290
160/498
P.22.7.80
G
P.10.1.79
1475
P.5.12.84
P.9.11.87
P.3.8.87
P.3.2.81
160/741
160/144
17
160/153
160/1211
P.4.1.88
160/289
26
8
8b
Lambertseterbanen
160/742
P.26.6.84
19b
160/143
160/576
P.30.9.83
G
6b
160/743
160/132
32c
160/1222
El
160/229
6
5b
160/1123
160/438
7b
7
160/1121
P.22.6.89
G
160/1304
160/142
4
1455
Gangvei 9183
3b
5
160/745
160/744
165
160/1039
P.11.10.93

Tillegg til dbnr. 58085/95
18.10-95

HWO

Rett kopi bekreftes:

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede HANSEN HARALD AUGUST
OG HANSEN ROLF
som sammen eier gnr. 160 bnr. 857
KÅRESVEI 20B
bestemmer at sameiet oppløses slik at:

HANSEN HARALD AUGUST blir eneeier av ~~bnr.~~ s.nr 1
HANSEN ROLF blir eneeier av ~~bnr.~~ s.nr 2
_____ blir eneeier av bnr. _____
_____ blir eneeier av bnr. _____

Ved oppløsningen av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, 19 95

A X Harald A Hansen
underskrift
X Karin Hansen
ektefelle

B X Rolf G. Hansen
underskrift
X Unn L. Hansen
ektefelle

C _____
underskrift
_____
ektefelle

D _____
underskrift
_____
ektefelle

A	B	C	D	
				Jeg er ugift
X	X			Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsningen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Espen Fjellvang _____ Tone Sørfjord _____

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge

ESPEN FJELLVANG
Midtåsen 51 B
1166 Oslo

Tone Sørfjord
Elgfaret 90
1415 OPPEGÅRD

Per A. Sandvik
Kåres vei 20
1185 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR. 1157
09 JAN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Oslo den 18.12.2000

Overenskomst vedr. grense mellom

G.Nr. 160 B.Nr. 154 og G.Nr. 160 B.Nr. 857
Kåres vei 20 / 20B

B.nr.857 tillater B.Nr.154 å bygge inntil 1,3 meter nærmere enn 4 meter til grensen mellom de to eiendommene.

G.Nr.160 B.Nr. 857
Kåres vei 20B
S.Nr: 2

Vera Hansen 080940
Rolf Hansen 140142
Vera og Rolf G. Hansen

S.Nr: 1

Anita Parborg 211165
221263
Anita Moldskred Parborg og Ståle Parborg

G.Nr. 160 B.Nr. 154
Kåres vei 20

Inger Sandvik 271063
Per A Sandvik 131161
Inger H. og Per A. Sandvik

Doknr: 1157 Tinglyst: 09.01.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For eiendommen **gnr. 160, bnr. 857**, seksjon 1 med hjemmelshaver **Lis Karin Andersen**, og seksjon 2 med hjemmelshaver **Vera Lisbeth Hansen**, er partene enige om at tomtearealet skal fordeles mellom seksjonene i henhold til vedlagte karttegning. Her fremkommer også at Lis Karin Andersen har rett til adkomst over del av tomten til seksjon 2. Hun er selv ansvarlig for vedlikehold og fremkommelighet for denne.

Ved eierskifte skal avtalen følge de respektive seksjonene, og ny hjemmelshaver trer inn i avtalen på samme vilkår som tidligere hjemmelshaver.

Sted: OSLO

Dato: 20. OKTOBER 2026

Lis Karin Andersen

Lis Karin Andersen

Hjemmelshaver seksjon 1

Vera L. Hansen

Vera Lisbeth Hansen

Hjemmelshaver seksjon 2



= Seksjon nr 1

= Seksjon nr 2

= Adkomstretten for seksjon nr 1

= Felles

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

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

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Kåres vei 20B, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 857, snr 2, , i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6047260223

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)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260223
Sist oppdatert 21.10.2026

Oliver Pettersen
eiendomsmegler

Telefon: 948 59 284
E-post: oliver.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet