

Hallvard Bergves vei 3D

NEDRE GRORUD

notar



Prisantydning Kr. 8 690 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 185/216 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Hallvard Bergves vei 3D

**Innholdsrik enebolig over 3 plan m/stor terrasse -
hage - 2 stuer - 2 bad - sep.toallett og kjøkken -
peis. 2 garasjer!**

Adresse	Hallvard Bergves vei 3D 0976 OSLO
Prisantydning	Kr 8 690 000,-
Omkostninger	Kr 236 240,-
Totalpris	Kr 8 926 240,-
BRA-i/BRA Total	185/216 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1987
Soverom	3

Carolina Toro har gleden av å presentere Hallvard Bergves vei 3D - Veldholdt enebolig som strekker seg over 3 plan med stor terrasse, lettstelt hage og gode solforhold. Huset er beliggende i enveiskjørt gate, tilbaketrukket fra veien, innerst i stikkvei.

Kort om boligen:

- To garasjer (i garasjerekke)+ biloppstillingspl.
- Terrasse på ca. 51m²
- Nydelig hage med epletre
- Separat kjøkken med spise plass
- To bad + gjestetoalett
- Separat vaskerom og badstue (ikke tilkoblet)
- Stor stue, spisestue og kjellerstue
- Tre gode soverom med garderober
- Peis
- Godt med oppbevaringsplass i boder
- Adgang til kaldloft via takluke

Meget barnevennlig i et etablert villaområde på Grorud og samtidig med kort vei til de fleste fasiliteter.

Velkommen!

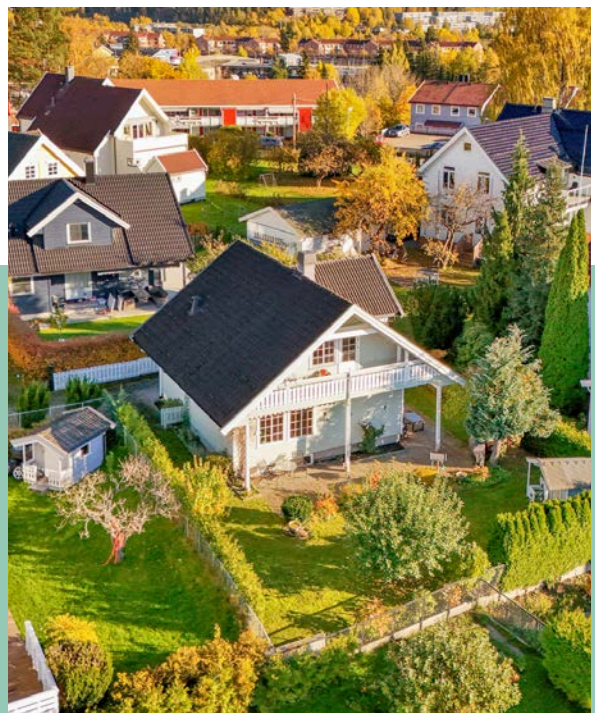
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	29
Plantegning	48
Vedlegg	52
Budgivning	104

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

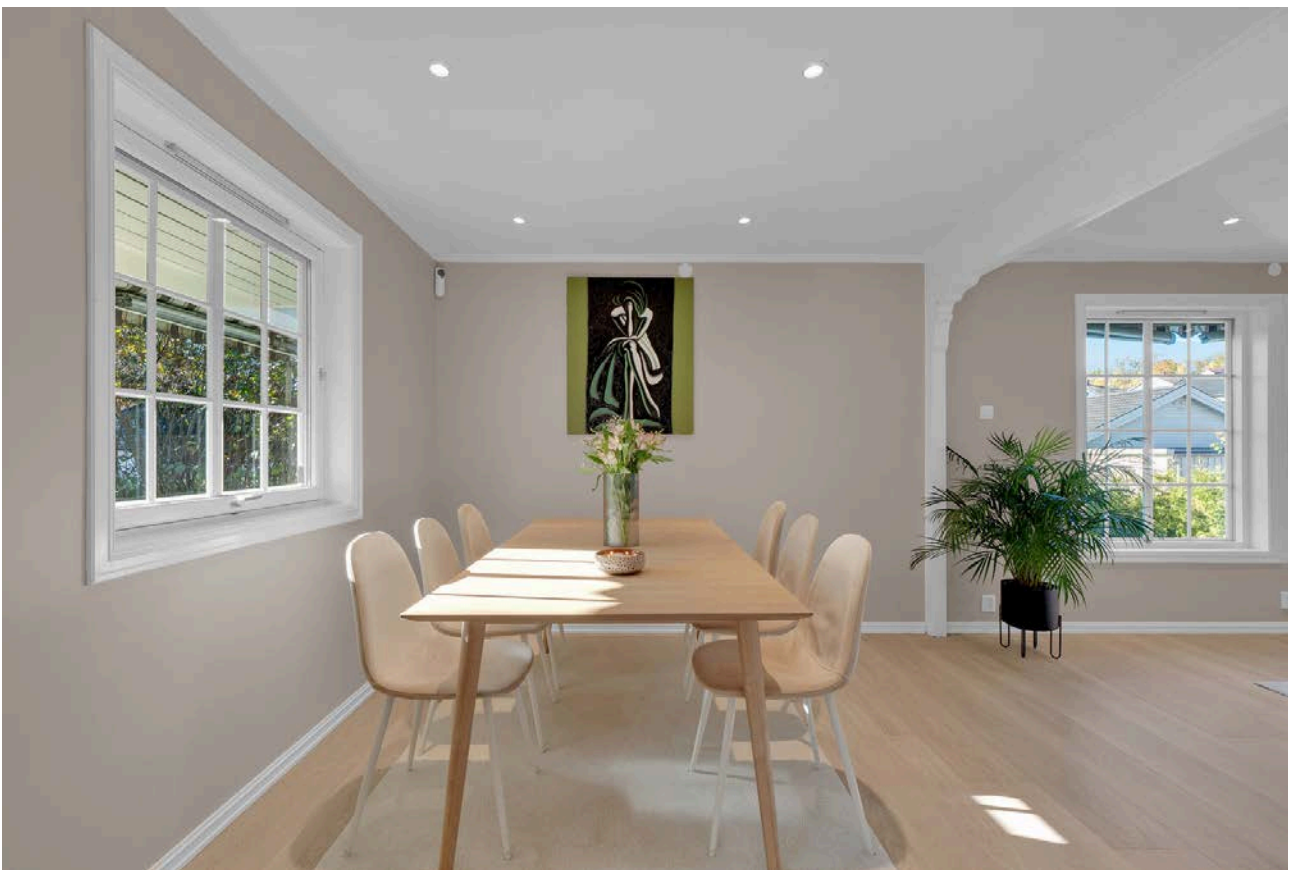
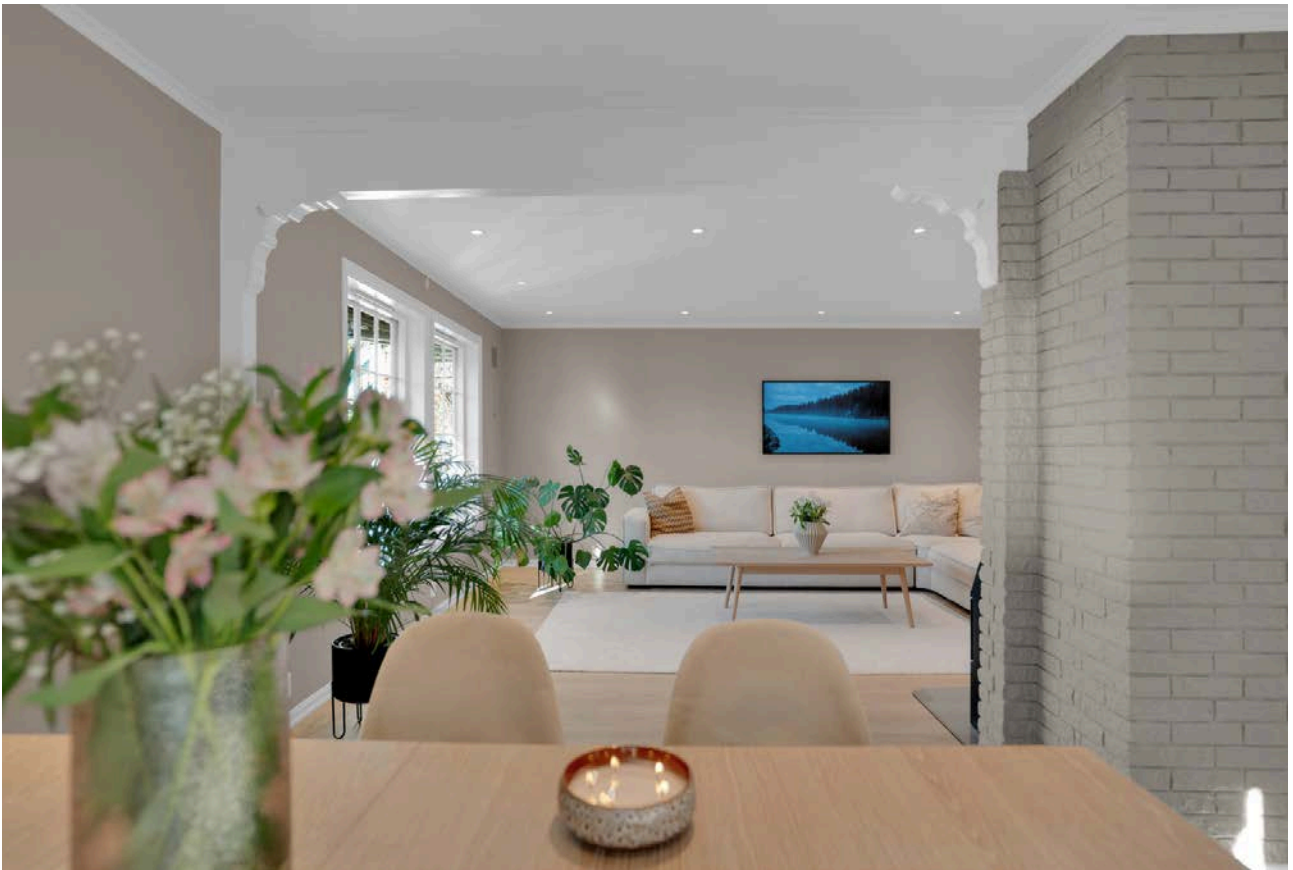
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

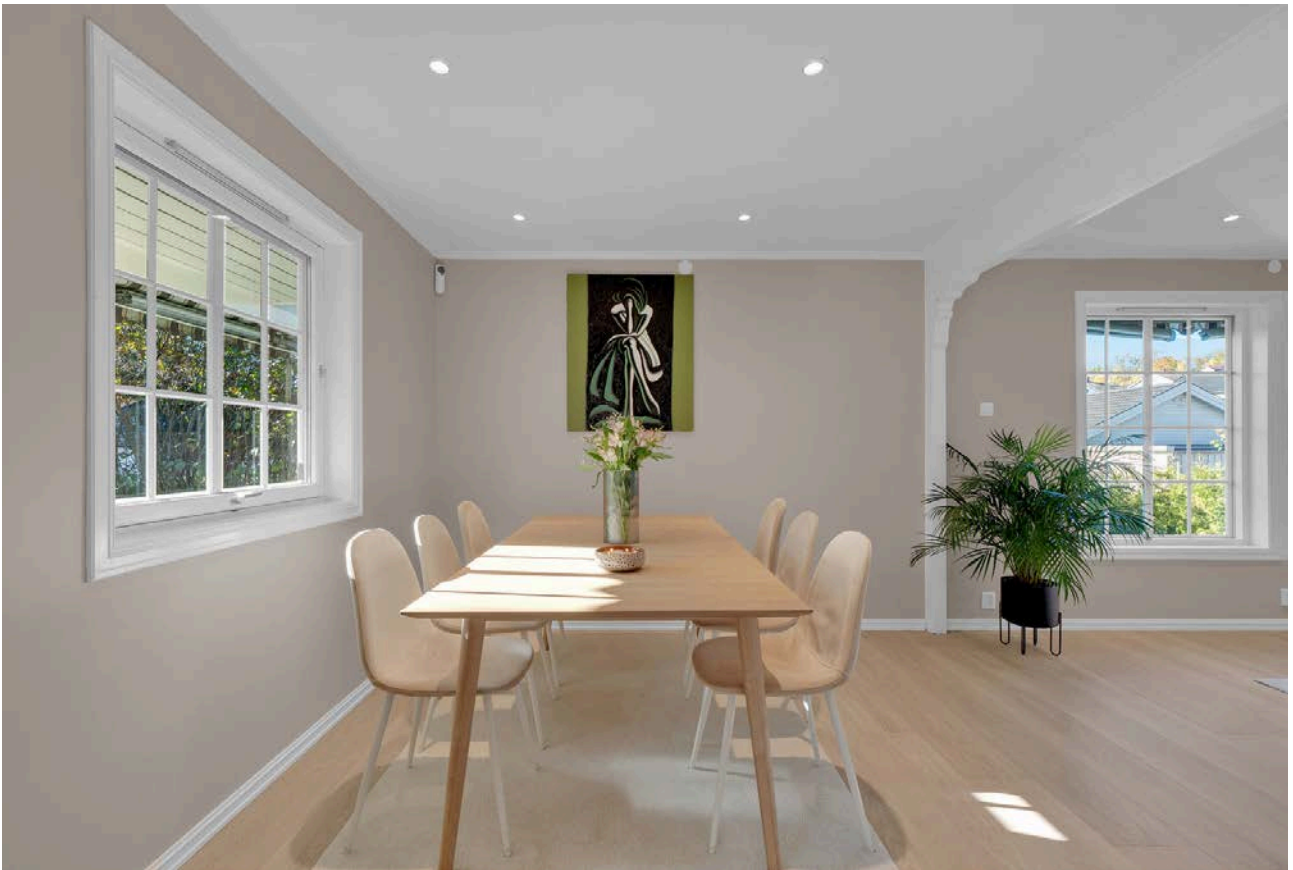
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



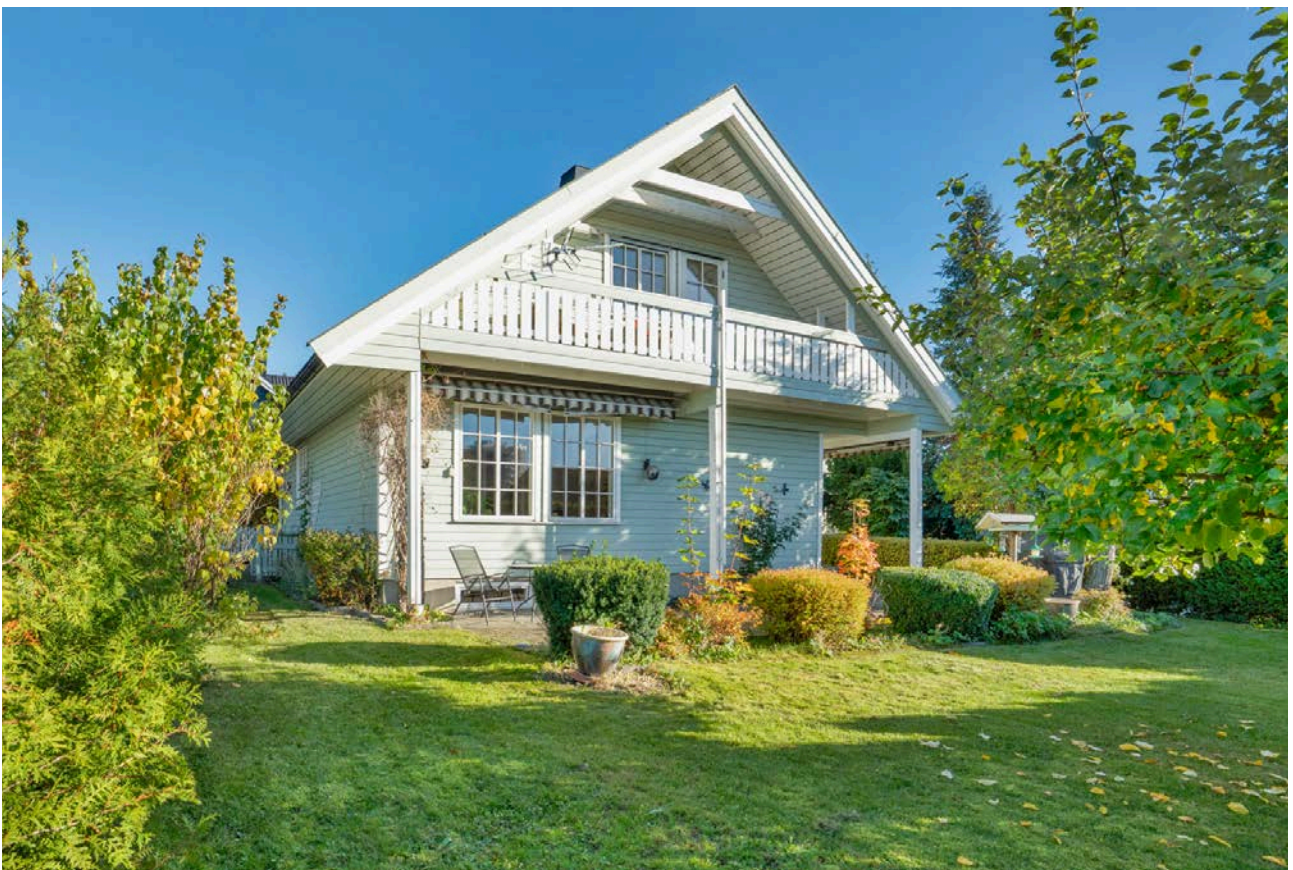




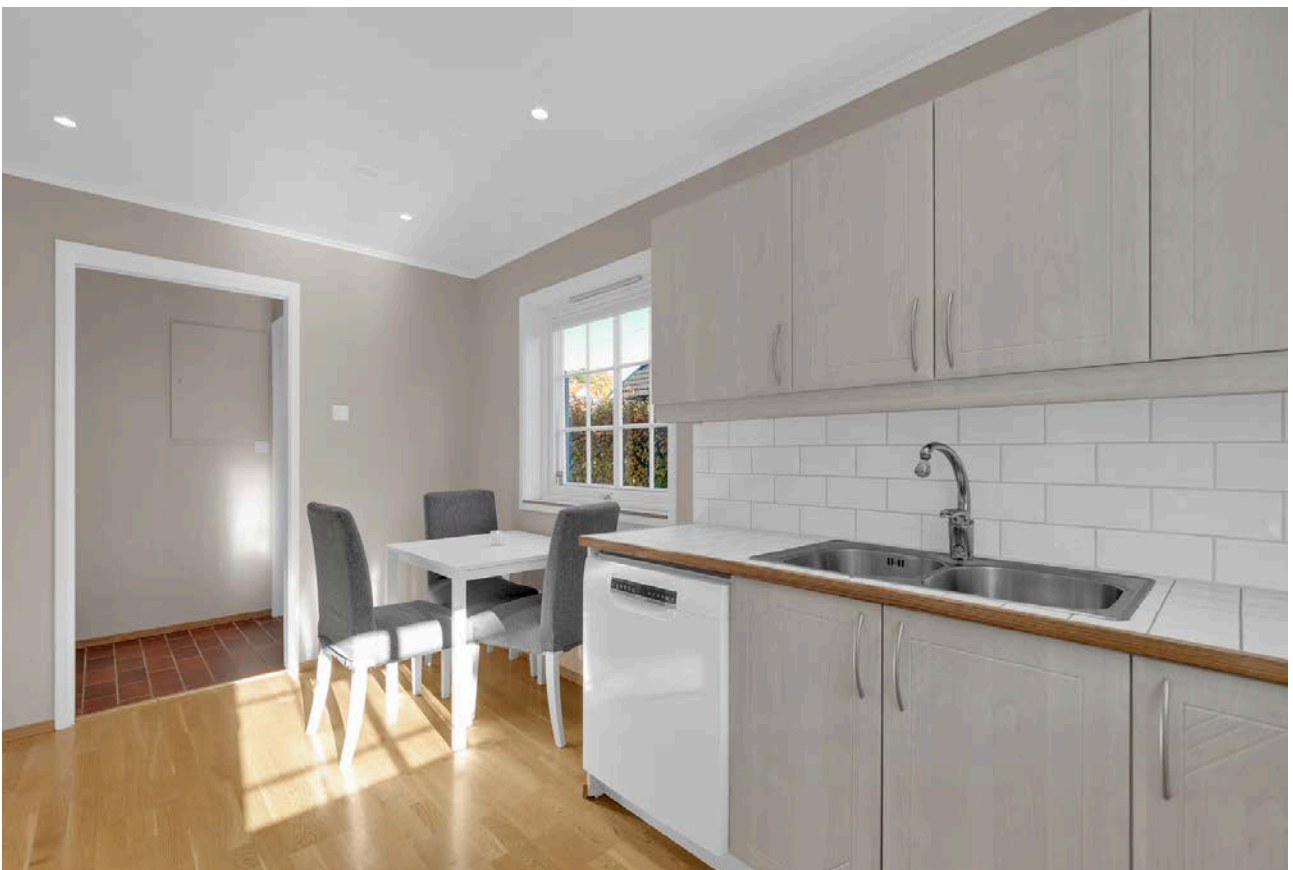


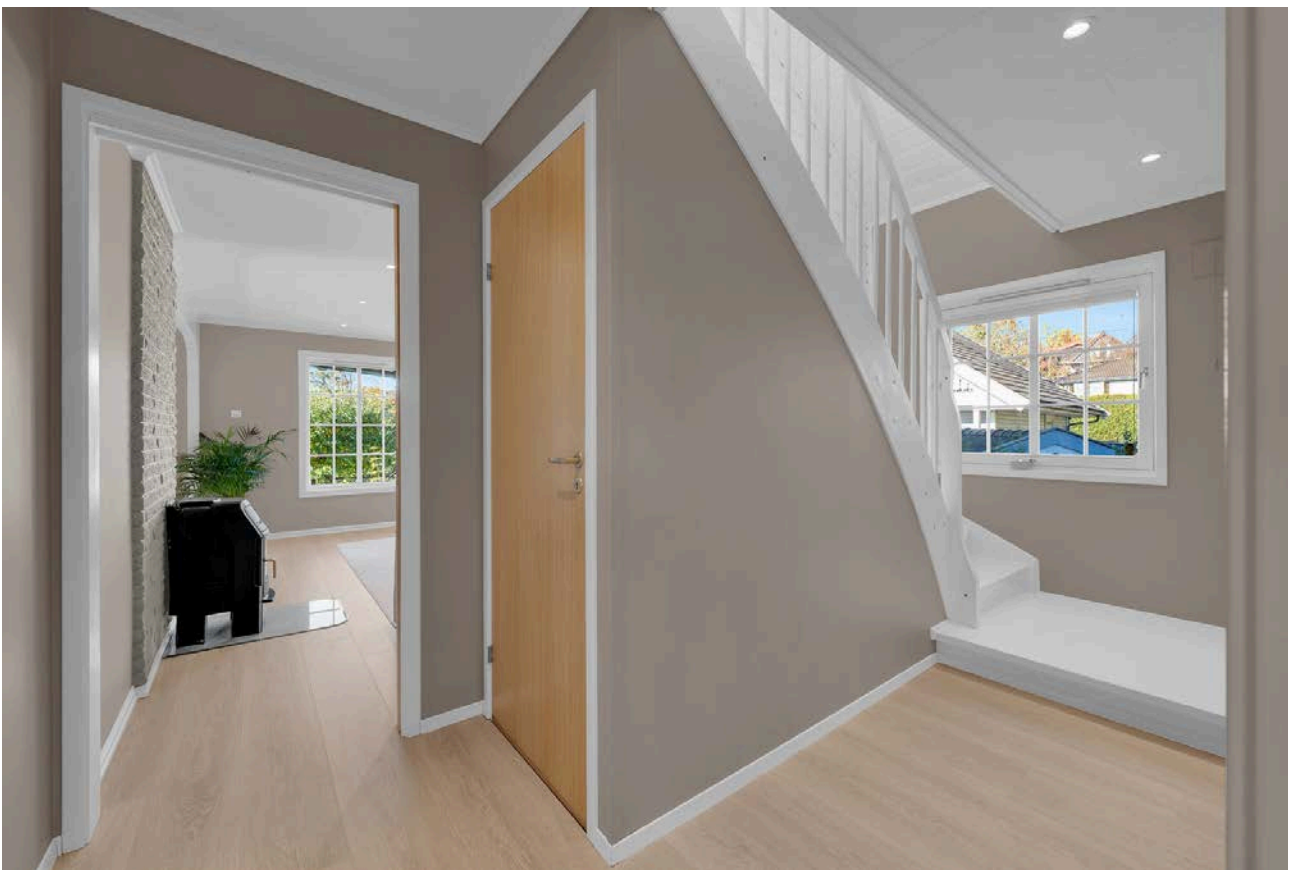
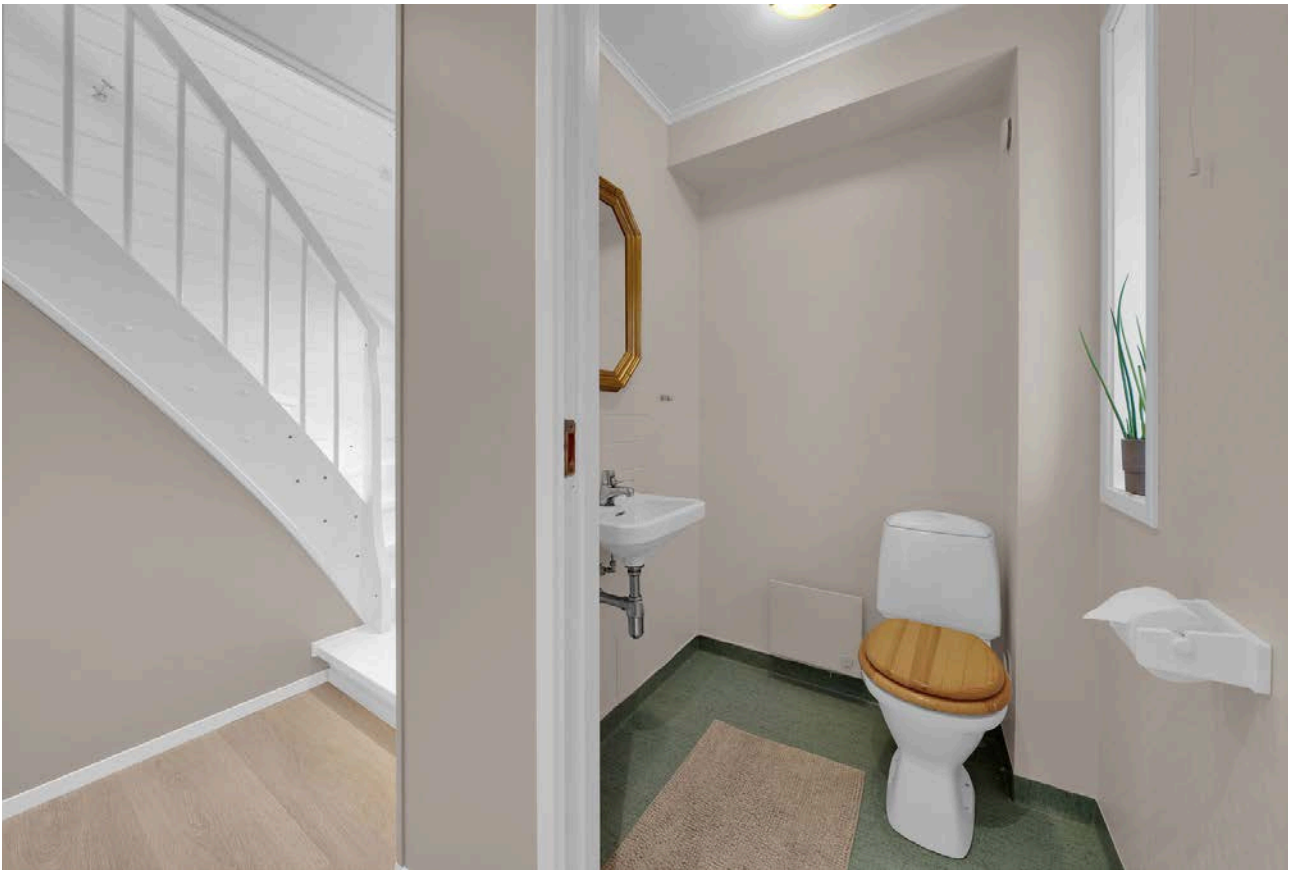




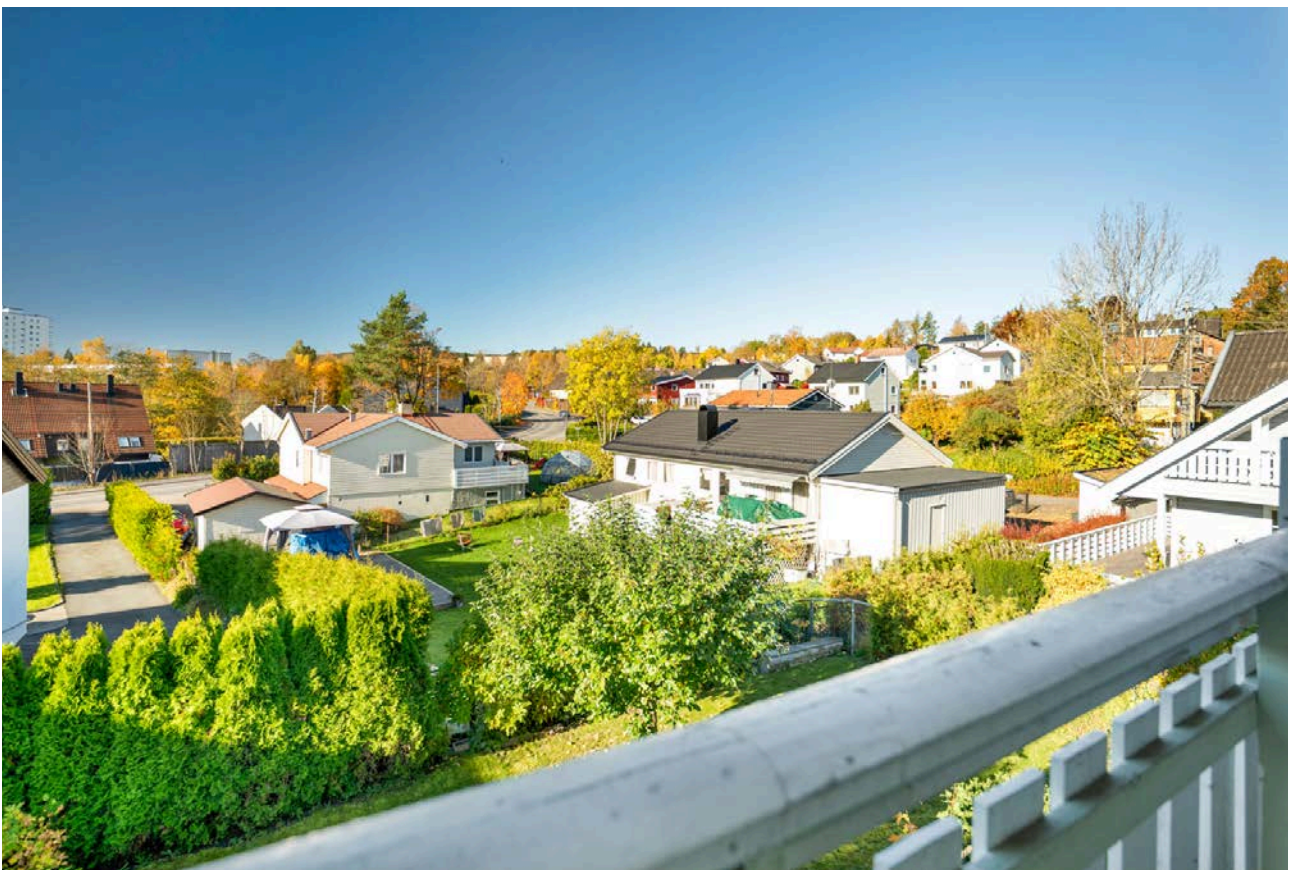


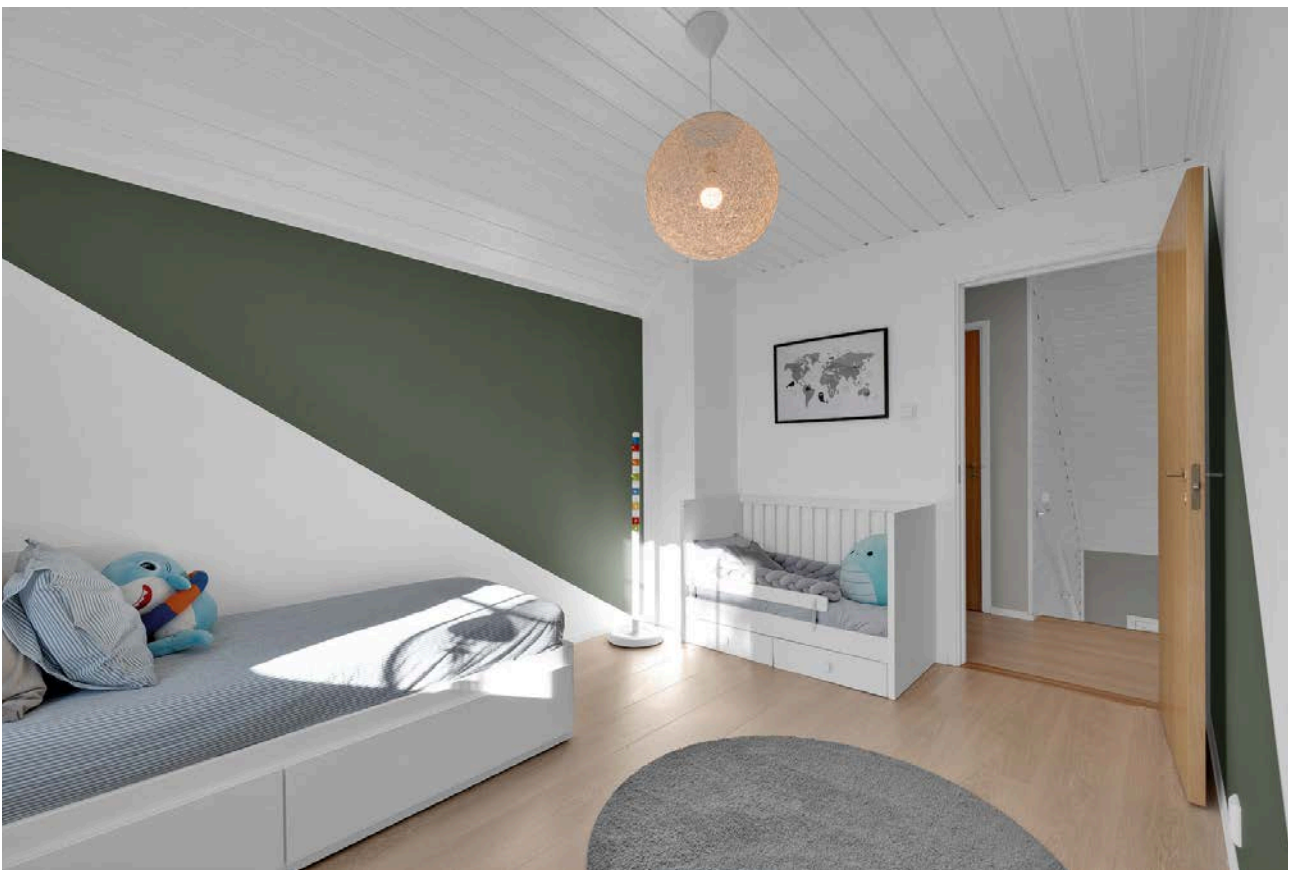


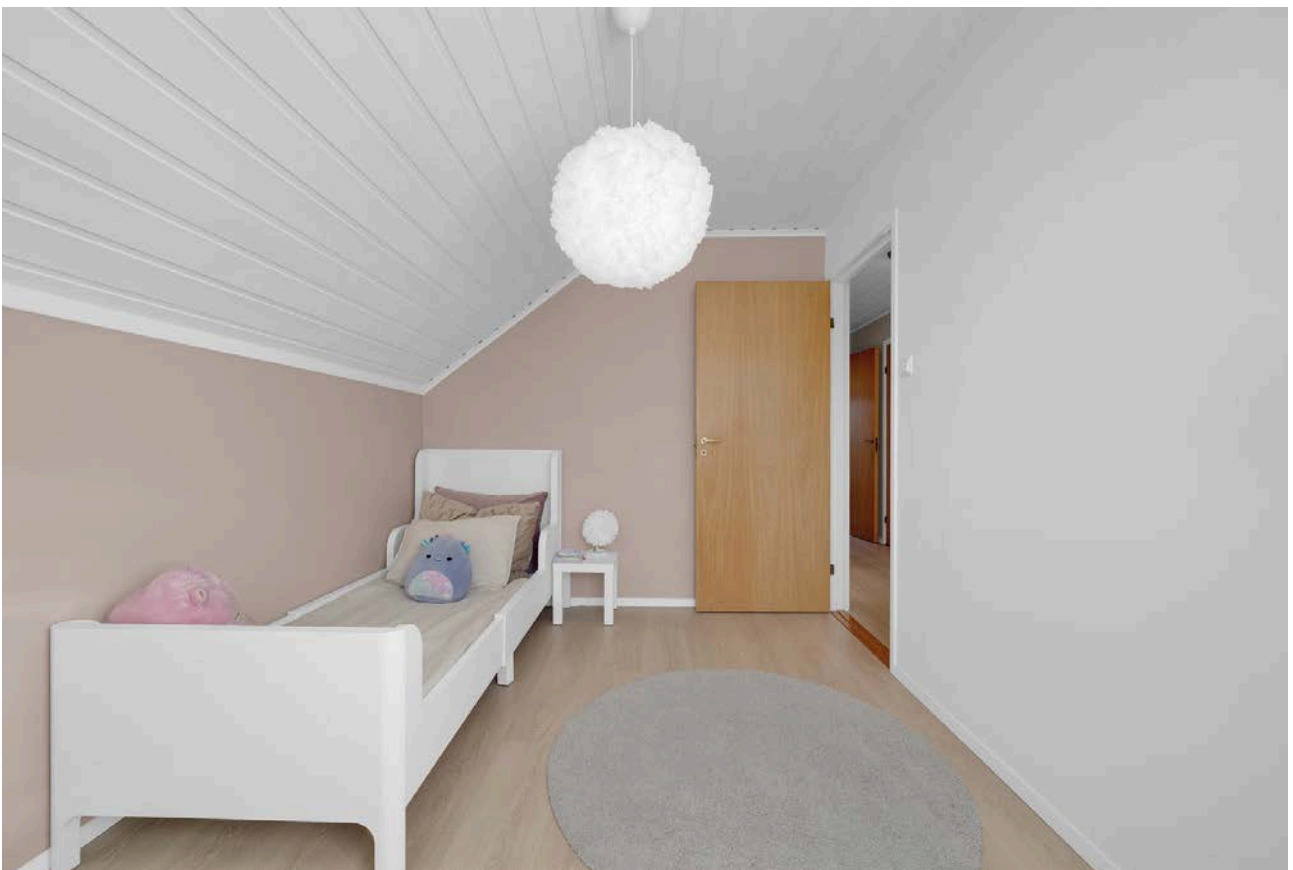








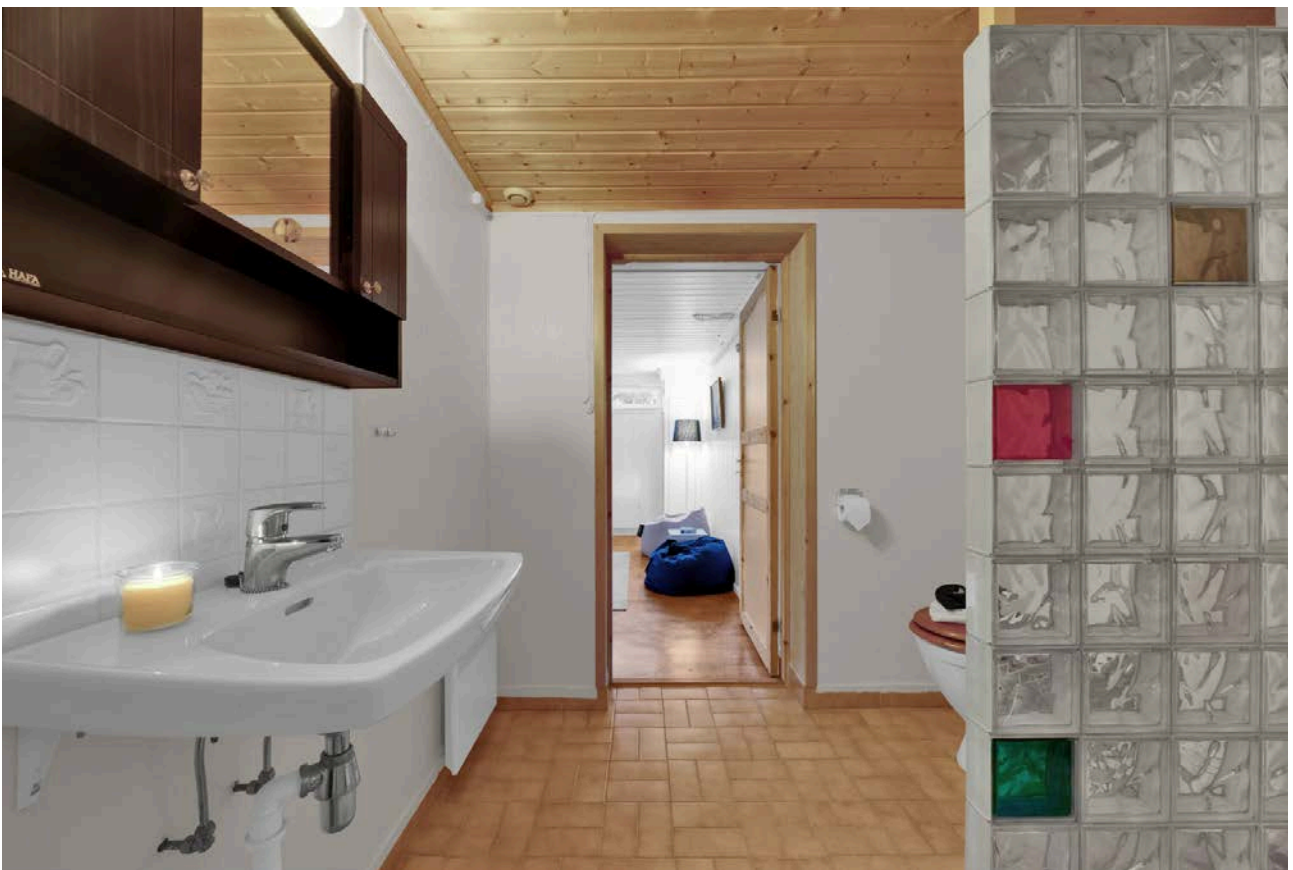




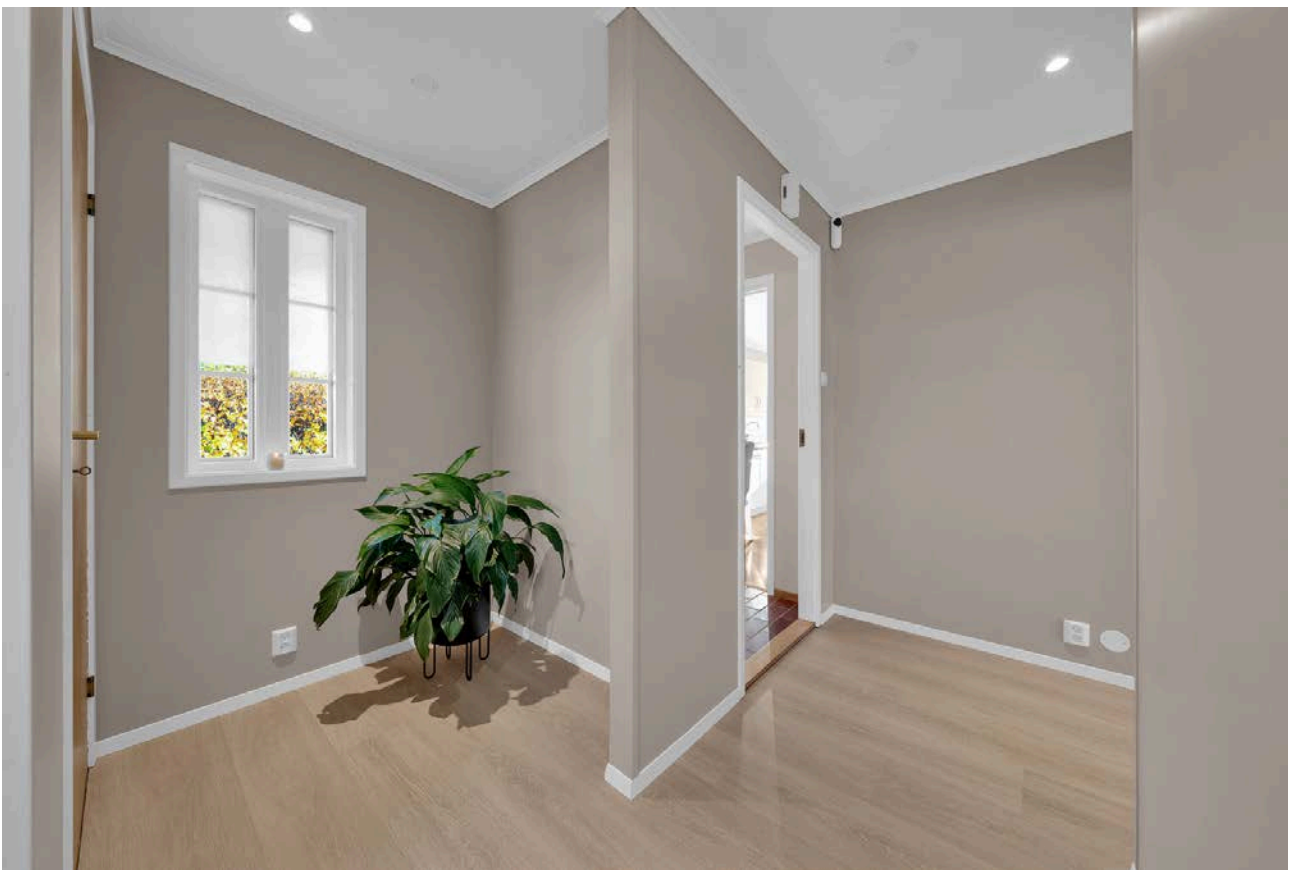


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hallvard Bergves vei 3 D ligger i et attraktivt område i Oslo, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til naturen. Boligen er ideelt plassert med kort avstand til både urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser.

Området byr på gode turområder, perfekt for friluftsliv og rekreasjon. Det er flere parker og grønne områder i nærheten, som gir mulighet for avslappende spaserturer og utendørs aktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser i nærheten som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og andre deler av byen. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller utforske byens mange tilbud.

Servicemuligheter er også godt dekket, med butikker, kafeer og restauranter innen kort avstand. Dette gir beboerne en praktisk og komfortabel hverdag med alt man trenger i nærheten.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hallvard Bergves vei 3D, 0976 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0118/25

SELGER

Abdel Majid Battakh
Meriem Aghbal

MATRIKKE

Gårdsnummer 94, bruksnummer 620,
Gårdsnummer 94, bruksnummer 622, sameietype realsameie, ideell andel 1/3.
i Oslo kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 386 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er pent opparbeidet har en koselig hage med plenarealer, diverse prydbusker og steinlagt gangvei.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.10.2025. utført av Daniel Share.

BYGGEÅR

1987

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1987.

Bygningen er fundamentert med betongfundamenter og enkelte synlige søylefundamenter. Øvrige fundamenter er skjult.

Grunnmuren er av lettklinkerbetong.

Dreneringen har synlig drencplast utvendig.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk i tre, utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen og musesperre bak panelets nedkant.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Skorsteinen over tak er tekket med beslag.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i metall. Nedløp er ført ned i drencrør.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduer er med isolerglass. Ytterdøren er en tredør med glassfelt, og terrassedørene har tolags isolerglass.

Eiendommen har en terrasse med adkomst fra stuen, konstruert med terrassebord i tre. I tillegg er det en veranda med adkomst fra et soverom i andre etasje, bygget i en trekonstruksjon.

Det er to garasjeplasser i en felles garasjerekke. Garasjebygningen har et betongdekke mot grunn, med yttervegger og yttertak i trekonstruksjon. Veggene er kledd utvendig med malt panel, og taket er tekket med takstein. Garasjen har to leddporter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør i kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Hovedstoppekransen er lokalisert.
 - Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast. Stakeluke i kjellerne.
 - Ventilasjon: Boligen har mekanisk/naturlig ventilering. Avtrekk fra kjøkkenventilator og ventil i toalettrommet. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegger.
 - Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2006 med en kapasitet på ca. 198 liter.
- Eier informerer pipe/vedovn fungerer tilfredsstillende og at det var inspeksjon fra brannvesenet/feier i 2025.

Takstmann har gitt følgende tilstandsgrad 2 (TG2) - TG2

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert symptomer på punktvis utettheter i overganger på takrenner.

Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende.

- Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Det er registrert bruktslitasje som avflassing og rustdannelser enkelte steder. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli helt nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert noe punktvis tegn til råteskader i bordkledningen og på listverk rundt enkelte vinduer. Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er avvik:

- To kneloft er uten inspeksjonsmulighet. Dette betyr at vi ikke har hatt muligheten til å undersøke tilstanden på disse loftene.

- Det er fuktmerker i sutakspatene og på gulv ved ventilasjonsaggregatet. I samme området er det registrert noe mindre soppdannelser på undertaket. Dette tyder på fuktpåkjenninger som over tid kan føre til skader. Se for øvrig punkt om takteking.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

- Dører fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt terrassedøren i 2. etasje. Det er registrert glippe mellom terskel og veggkonstruksjonen. Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er avvik:

- Terrassen har skjevheter og bærer preg av elde og bruksslitasje.

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk.

Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter på kjellertrappen. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert at vinylbelegget i kjelleren har løsnet noe fra betonggulvet (noe vanskelig å få frem på bilde under).

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

- Det er registrert sprekk i flis under vindu. På samme området er det riss i fuger.

Denne er primært kosmetisk, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

- Veggene er dekket med tapet bak flisene.

Veggene har en eldre løsning uten våtromsegnet malingssystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: · Det er avvik:

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

- Fallet mot sluket er ikke fullt ut tilfredsstillende i hele rommet.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner - både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: · Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke fullt ut tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner - både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.
Rom fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk.

Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Det er registrert noe synlig korrosjon på deler av vannrørene.

Korrosjon svekker metallet og øker risikoen for utettheter over tid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

- Det er ingen avtrekk i våtrommene.

Manglende avtrekk i våtrom øker den fuktige luften i rommet, noe som kan føre til fuktproblemer i rommet.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er avvik:

- Berederen har passert over halvparten av forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nærmere fremtid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det er avvik:

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

- Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget.

Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

- Det er registrert på ett sted at grunnmursplaten er løsnet fra veggen. På ett annet sted mangler det topplist mellom grunnmursplaten og grunnmuren.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det anbefales å feste grunnmursplaten mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er avvik:

- Det er avskallinger i bærende fundamenter under deler av takkonstruksjonen og verandaen. Avskallingene har ført til eksponert armering, og avviket bør utbedres innen nær fremtid. Konsekvensen er at fundamentene potensielt kan få svekket bæreevne, og føre til videre svekkelser.

- Det er synlige riss i grunnmuren (på utsiden).

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er avvik:

- Terrengtet har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Takstamann har gitt tilstandsgrad 3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Det er avvik:

- TG 3: Det er registrert for stor åpning uten masnjett rundt rørgjennomføringen til ventilasjonsrøret gjennom undertaket. Slike åpninger kan føre til at vann som havner mellom undertaket og taksteinen, for eksempel regn eller kondensvann, renner ned i kneloftet. I dette tilfellet er det fuktmerker på gulvet under hullet, og det er målt skadelige fuktverdier (over 20 vektprosent). Forholdet bør derfor utbedres innen nær fremtid.

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt fliser og tak

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

Ja

Beskrivelse: Gulv på et av soverommene og overgang mellom stue og spisestue

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Monterte div stikkontakter/brytere og downlights av en elektriker venn

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

Ja

Beskrivelse: Hadde Elvia på besøk februar 2023

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

Ja

Beskrivelse: Jeg selv som er utdannet tømmer har montert gulv og lagt flis over kjøkkenbenken

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2023:

• Det er fremvist en avsluttet tilsynssak fra 2023, men det er opplyst om enkelte arbeider utført etter tilsynsrapporten er utarbeidet.

2010:

• Den ene terrassedøren er produsert i 2010.

2006:

• Varmtvannstank... Produksjonsår: 2006.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bygeområde for boliger

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN) (plan-ID S-4220). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 15.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015–2030, med ikraftttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Reguleringskartet viser at det er pågående planarbeid i området, markert med 'OFF. ETTERSYN 6.4–30.5.22 (202102096/202300230)' og 'MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)'.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming og peis, samt varmekabler i våtrommene.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger bruker per i dag Telia.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har to parkeringsplasser i en felles garasjerekke.

Den ene garasjeporten er en elektrisk leddport med fjernstyring og har portbredde på ca. 2,43 m og porthøyde på ca.2.03 m, og den andre er en maunell port ref. tidligere salgsoppgave.

Samt godt med gateparkering i området etter gjeldende regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Gnr. 94 bnr. 620 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstvei (3,5 meter bred) fra sørvestre del av gnr. 94 bnr. 622 over gnr. 94 bnr. 187 og gnr. 94 bnr. 621. Atkomstveiens bredde skal fordeles med 0.25 m beliggende på gnr. 94 bnr. 187 og 3.25 m beliggende på gnr. 94 bnr. 621 som vist med rød farge på kart på baksiden.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Rasmusbakken barnehage (1-2 år) - 3 min
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år) - 9 min
Flaen barnehage (1-5 år) - 10 min

SKOLEKRETS

Grorud skole (1-7 kl.) - 10 min
Nordtvet skole (1-7 kl.) - 11 min
Rødtvet skole (1-7 kl.) - 21 min
Groruddalen skole (8-10 kl.) - 7 min
Apalløkka skole (8-10 kl.) - 24 min
Bjerke videregående skole - 7 min med bil
Stovner videregående skole - 8 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Sagstuveien - Linje 66, 79 3 min
Tog: Grorud stasjon - Linje L1 - 10 min
T-bane: Grorud - Linje 4,5 - 14 min
Oslo S: Totalt 24 ulike linjer - 17 min med bil
Gardemoen - 29 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for nybygg av enebolig i Hallvard Bergves vei 3, datert 22.05.1992.

Ferdigattesten omfatter ikke oppføring av utvendig dukkehus/utebod.

Oppføring av dukkehus/utebod er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det tillates ikke bygg som gjør at utnyttelsesgraden på tomten blir overskredet. På denne eiendommen er det ikke ledig areal mtp utnyttelsesgraden og ny eier overtar risiko, kostnad og ansvar for å etterkomme eventuelle krav fra kommunen om fjerning/flytting av uteboden/dukkehuset.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Bad, bod, gang og 3 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 69 kvm: Toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, entré og gang

TBA 51 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 62 kvm: Kjellerstue, gang, bad, vaskerom, badstue og 2 boder

Garasje:

BRA-e 31 kvm: Garasje

STANDARD

1. etasje

VINDFANG – ENTRÉ

Romslig og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

KJØKKEN

Velhodt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, hvor deler er flislagt. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator plassert over platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

STUE

Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter, med plass til både en stor sofagruppe, TV-møblement og annet ønsket interiør. Peisen blir stuens midtpunkt på kalde høst- og vinterkvelder. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 meter.

SPISESTUE

Romslig og lys spisestue med god plass til et stort spisebord – ideelt for hyggelige middager med familie og venner.

TOALETTROM

Gjestetoalett med vinylgulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med servant i helstøpt plate og klosett.

2. etasje:

BAD

Bad fra byggeåret med fliser på gulv og vegger, og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med skap med glatte fronter, servant, innfliset badekar og klosett. Ventilasjon via friskluftsventil i ytterveggen.

SOVEROM I

Romslig soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig dagslys og gir enkel utlufting. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeskap som gir godt med plass til oppbevaring av klesartikler.

SOVEROM II

Boligens andre soverom er romslig og lyst, med plass til seng og nattbord, samt praktisk garderobeskap gir godt med oppbevaring. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og enkel utlufting.

SOVEROM III

Lyst soverom som passer godt til barnerom, kontor og gjesterom. Her har du plass til å innrede med seng, nattbord og garderobeskap. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

Bad kjeller:

Bad fra byggeåret med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Rommet er utstyrt med servant, dusjnisje og klosett. Ventilasjon via friskluftsventil på ytterveggen og ventil mellom badet og badstuen.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom fra byggeåret med fliser på betonggulv, malte plater på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum i plast og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via friskluftsventil på ytterveggen og luftespalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad i 2. etasje, bad i kjeller og vaskerom. Vinylgulv på toalettrom.

Vegger: Fliser på bad i 2. etasje og bad i kjeller. Malte plater på vaskerom. Tapet på toalettrom.

Himling: Malt panel på bad i 2. etasje. Panel på bad og vaskerom i kjeller.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 57 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Bod, bod 2, kjellerstue, gang, bad, vaskerom, badstue

1. etasje

BRA-i: 69 m² Toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, entré, gang

2. etasje

BRA-i: 54 m² Bad, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

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

Garasje

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 690 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 992,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale avgifter er estimert til kr. 22.992,- for 2025.
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Eiendomsskatt: kr. 2.386,-
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 243,-
Renovasjonsgebyr: kr. 7.057,72,-
Vann- og avløpsgebyr: 15.691,62,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 386,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Estimert eiendomsskatt for eiendommen fra 2025 er på kr. 2.386,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 041 299,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 8 165 194,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 8 690 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)
kr. 217 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 236 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 926 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/94/620:

13.11.1992 - Dokumentnr: 54738 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 62555 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

13.11.1992 - Dokumentnr: 54738 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 62555 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

301/94/622:
13.11.1992 - Dokumentnr: 54738 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 62555 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

13.11.1992 - Dokumentnr: 54738 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 62555 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.09.1987 - Dokumentnr: 62556 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:621
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1998 - Dokumentnr: 5571 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:622
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

GRUNNBOKSDATO
14.10.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger tar med seg doorman.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
17.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
Epost: carolina@notar.no
Mobil: 986 44 988

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .65% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr. 16 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2 500,-)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke- (Stor Finn-pakke inkl. ukens bolig + Target Premium + Kommer for salg)	kr. 19 900,-	
(inkl. mva.)		
Visninger og overtagelse (pr. stk.) Alle privatvisninger i arbeidstid er inkludert	kr. 3 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 14.10.2025
Egenerklæringsskjema, datert 10.10.2025
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Årsberetning - Interesseeffellesskapet Refstad terrasse
Vedtekter - Interesseeffellesskapet Refstad terrasse
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er

avsluttet.

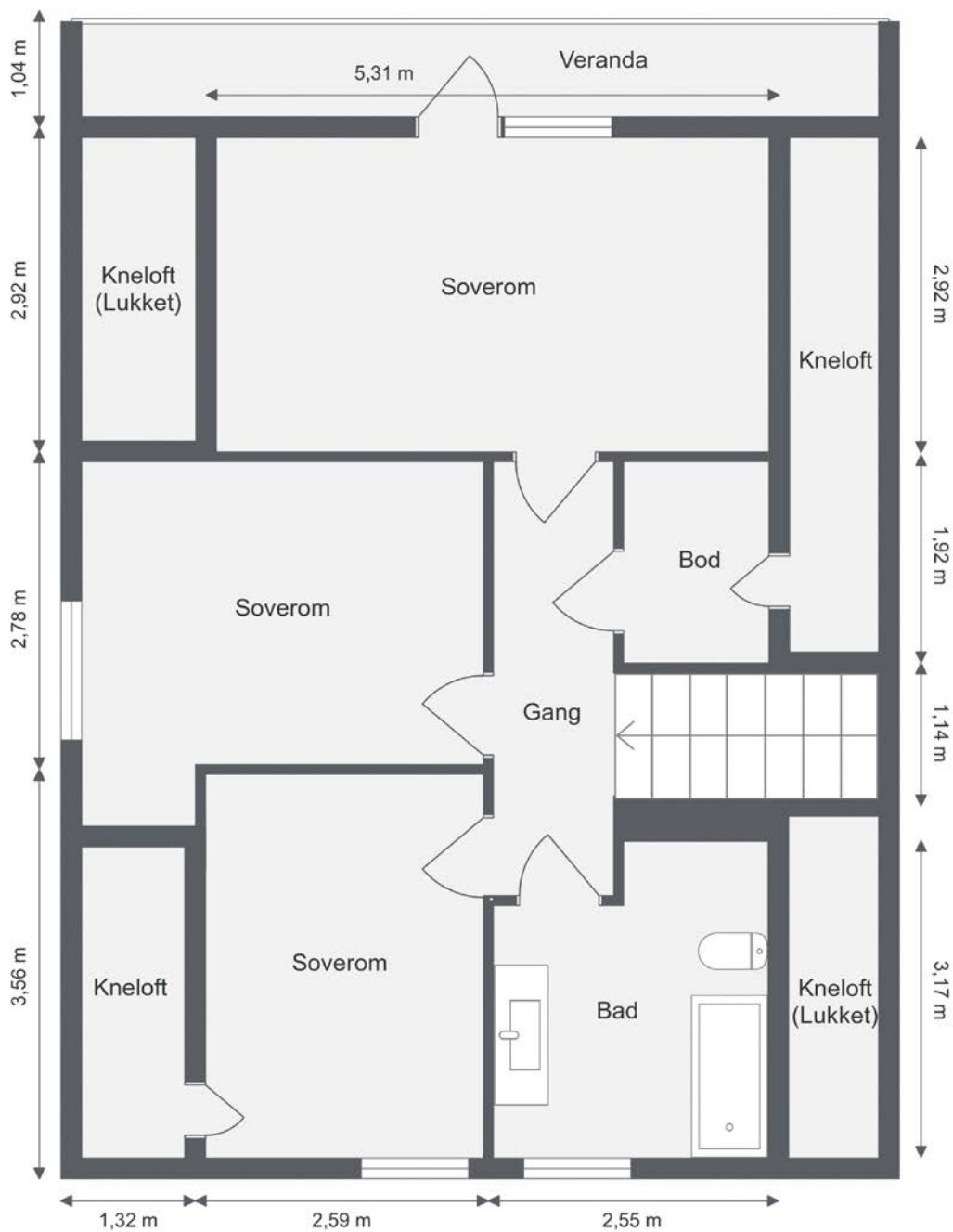
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - 1. etasje



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegning - 2. etasje



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegning - kjeller



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HALLVARD BERGVES VEI 3D

Tilstandsrapport, datert 14.10.2025

Egenerklæringsskjema, datert 10.10.2025

Kommunale opplysninger

Byggetegninger

Matrikkelrapport

Tinglyste erklæringer/servitutter

Årsberetning - Interessefellesskapet Refstad terrasse

Vedtekter - Interessefellesskapet Refstad terrasse

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Hallvard Bergves vei 3 D, 0976 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 94, bnr. 620

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 22392-1222

Referansenummer: LR4946

Foretak: Snare Boligvurdering AS



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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå vurderingene. Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel), men metodene og omfanget i rapporten vil ikke nødvendigvis dekke alle avvik eller skader. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. For forhold utover rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Boligen var møblert og innredet under befaringen, noe som begrenser inspeksjonen.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Grunnmur i lettklinkerbetong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:

- To parkeringsplasser i felles garasjerekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser, vinyl, laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
- Himling: Panel og takessplater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,19 meter, målt i kjellerstue, og ca. 2,38 meter målt i stuen (2. etasje).

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

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i våtrommene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

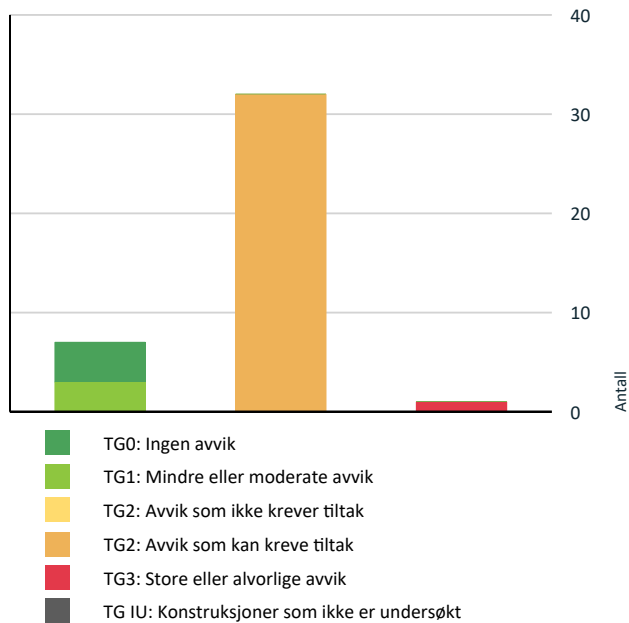
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

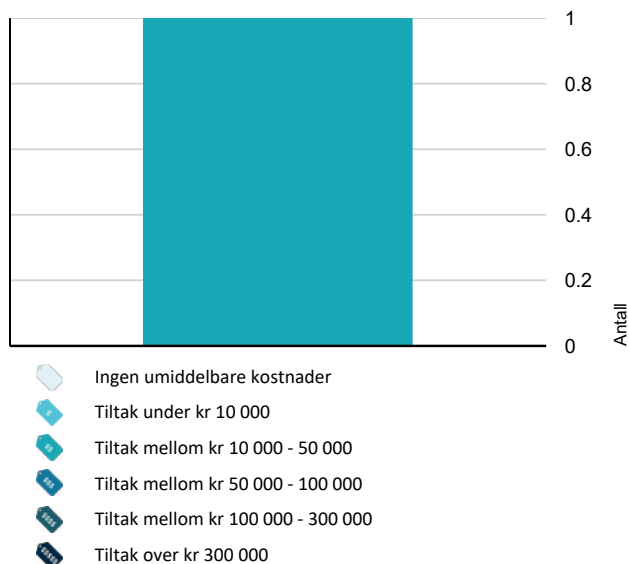
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

1 TO 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.

Alder: Eier opplyser at tekkingen er av ukjent alder.

Skorstein over tak: Tekket med beslag.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på hele taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten drone, stige eller ekstra verktøy. Ingen tester av materialer eller funksjon er gjort. Takstein ble ikke flyttet for å se undertak eller konstruksjon, siden det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 3: Det er registrert for stor åpning uten masjett rundt rørgjennomføringen til ventilasjonsrøret gjennom undertaket. Slike åpninger kan føre til at vann som havner mellom undertaket og taksteinen, for eksempel regn eller kondensvann, renner ned i kneloftet. I dette tilfellet er det fuktmerker på gulvet under hullet, og det er målt skadelige fuktverdier (over 20 vektprosent). Forholdet bør derfor utbedres innen nær fremtid.

- Det er registrert mose og begroing på taket.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må utettheten ved rørgjennomføringen utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpning i undertaket.



Målinger på gulvplater under åpning i undertaket. Resultat på 24,9 vektprosent.

1 TO 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Eldre dato/byggeår.

Bortledning av vann:

Det er registrert nedløp ført ned i drensør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert på deler at taket, men enkelte felt er uten snøfangere.

Tilstandsrapport

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon fra bakkenivået. Det er ikke utført funksjonstester (f.eks. vannprøving), og demontering er ikke gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert symptomer på punktvis utettheter i overganger på takrenner.

Dette kan føre til drypp og vannavrenning på uønskede steder, noe som gjør at bortledning av takvann ikke fungerer fullt ut tilfredsstillende.

- Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Det er registrert bruktslitasje som avflassing og rustdannelser enkelte steder.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli helt nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

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

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

Vurdering av avvik:

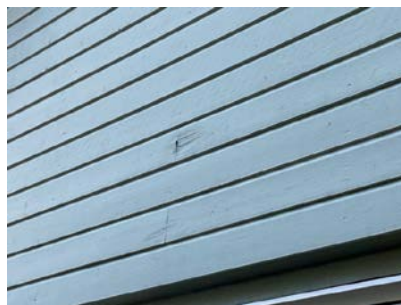
- Det er avvik:

- Det er registrert noe punktvis tegn til råteskader i bordkledningen og på listverk rundt enkelte vinduer.

Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut.



Tegn til råte på kledningen ved inngangspartiet.



Tegn til råte på kledningen ved inngangspartiet.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.

Loft: Boligen har total fem loftskonstruksjoner. Fire kneloft, og ett loft over himlingen. To av kneloftene har ikke adkomstmulighet.

Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Lufting: Luftespalter i gesimsen og ventiler i gavivegger.

Undersøkt fra:

Tilgjengelige loft og utvendig bakkenivå.

Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket. Loftet over himlingen var kun mulig å inspisere fra luken med et

Tilstandsrapport

kamera. Dette gir svært begrenset inspeksjonsmulighet, og store deler av loftet har ikke vært mulig å undersøke.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- To kneloft er uten inspeksjonsmulighet. Dette betyr at vi ikke har hatt muligheten til å undersøke tilstanden på disse loftene.
- Det er fuktmerker i sutaksplatene og på gulv ved ventilasjonsaggregatet. I samme området er det registrert noe mindre soppdannelse på undertaket. Dette tyder på fuktpåkjenninger som over tid kan føre til skader. Se for øvrig punkt om takteking.

1 TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med tolags isolerglass.
Alder: Den ene terrassedøren er produsert i 2010. Dørene for øvrig er fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.
- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt terrassedøren i 2. etasje. Det er registrert glippe mellom terskel og veggkonstruksjonen. Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse:
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord i tre.
Størrelse: ca. 51 m²

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Veranda:
Adkomst fra: Soverom i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Himmelretning: Vest.

Konstruksjon: Trekonstruksjon.

Størrelse: ca. 6 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,91 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassen har skjevheter og bærer preg av elde og bruksslitasje.

- Rekkverket på verandaen er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

INNENDIG

1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Spørsmål til eier/selger - Når rommene ble innredet: Ukjent.

Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner:

Det er boret et hull (73 mm) i veggen for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.

- Målested: I kjellerbod.

- Resultat: Under 6 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.

- Visuelle observasjoner ved hull: Uten synlig tegn til skade.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk.

Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

1 TO 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert. Håndløper er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,87 meter på kjellertrappen, og 0,9 meter på trappen mot 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter på kjellertrappen. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte og profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at vinylbelegget i kjelleren har løsnet noe fra betonggulvet (noe vanskelig å få frem på bilde under).



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt panel.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprekke i flis under vindu. På samme området er det riss i fuger.

Denne er primært kosmetisk, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant. Innfliset badekar. Klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

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

Tilstandsgraden (TG):

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

KJELLER > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Panel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Veggene er dekket med tapet bak flisene.
Veggene har en eldre løsning uten våtromsegnet malingsystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

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

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
 - Fallet mot sluket er ikke fullt ut tilfredsstillende i hele rommet.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk-kasett i stål.

Membran: Kan ikke konstateres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
 - Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.
Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.
 - Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Servant. Dusjnise. Klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på ytterveggen. Ventil mellom badet og badstuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

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

Tilstandsgraden (TG):

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid, dersom rommet er planlagt brukt som et vaskerom. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte plater.

Himling: Panel.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fallet mot sluket er ikke fullt ut tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
 - Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Disse er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk-kasett i stål.

Membran: Kan ikke konstateres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.
 - Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
 - Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.
Rom fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Skyllekum i plast. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på ytterveggen. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved elektrisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: I vaskerommet, utenfor våtsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

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

Tilstandsgraden (TG):

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate, hvor deler er flislagt.

Alder på innredning: Innredningen er eldre.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilluft: Via ventil i vegg/vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylgulv. Tapet på vegger.

Servant i helstøpt plate.

Klosett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber, hovedsakelig fra byggeåret.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
 - Det er registrert noe synlig korrosjon på deler av vannrørene.
Korrosjon svekker metallet og øker risikoen for utettheter over tid.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: I kjellerne.
Lufting: Ja.

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

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk/naturlig ventilerings.
Avtrekk: Fra kjøkkenventilatoren og ventil i toalettrommet.
Tilluft: Via ventiler i vinduer og yttervegger.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ingen avtrekk i våtrommene.
Manglende avtrekk i våtrom øker den fuktige luften i rommet, noe som kan føre til fuktproblemer i rommet.
 - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter.
Produksjonsår: 2006.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Berederen har passert over halvparten av forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nærmere fremtid.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i våtrommene.

Spørsmål til eier:

- A. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det er fremvist en avsluttet tilsynssak fra 2023, men det er opplyst om enkelte arbeider utført etter tilsynsrapporten er utarbeidet.

Generell kommentar

En helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, på grunn av manglende samsvarserklæring, enkelte arbeider utført uten en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og alder sett i lys av forventet levetid.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

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

Tilstandsrapport

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

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

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ukjent, men av eldre dato.

Synlig fuktsikring: Synlig drengplast utvendig.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Grunnmursplaten er avsluttet høyere enn terrenget.

Slike plater skal normalt avsluttes 5 cm under terrenget, i henhold til monteringsanvisninger.

Eksponert kant utsettes for sol, regn og frost, noe som kan gi skader i platen og redusert tetting mot fukt.

- Det er registrert på ett sted at grunnmursplaten er løsnet fra veggen. På ett annet sted mangler det topplatt mellom grunnmursplaten og grunnmuren.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det anbefales å feste grunnmursplaten mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Betongfundamenter. Enkelte synlige søylefundamenter. For øvrig er fundamenter skjult. Skjulte elementer er ikke vurdert.

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er avskallinger i bærende fundamenter under deler av takkonstruksjonen og verandaen. Avskallingene har ført til eksponert armering, og avviket bør utbedres innen nær fremtid. Konsekvensen er at fundamentene potensielt kan få svekket bæreevne, og føre til videre svekkelser.

- Det er synlige riss i grunnmuren (på utsiden).

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.



Avskallinger og eksponert armering - søylefundamenter under veranda og takkonstruksjonen.



Avskallinger og eksponert armering - søylefundamenter under veranda og takkonstruksjonen.

1 TG 2 Terrengforhold

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

To garasjeplasser i felles garasjerekke. Bygningen er med betongdekke mot grunn. Yttervegger og yttertaket er i trekonstruksjon. Vegger er kledd utvendig med malt panel. Yttertaket er tekket med takstein. To leddporter.

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

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

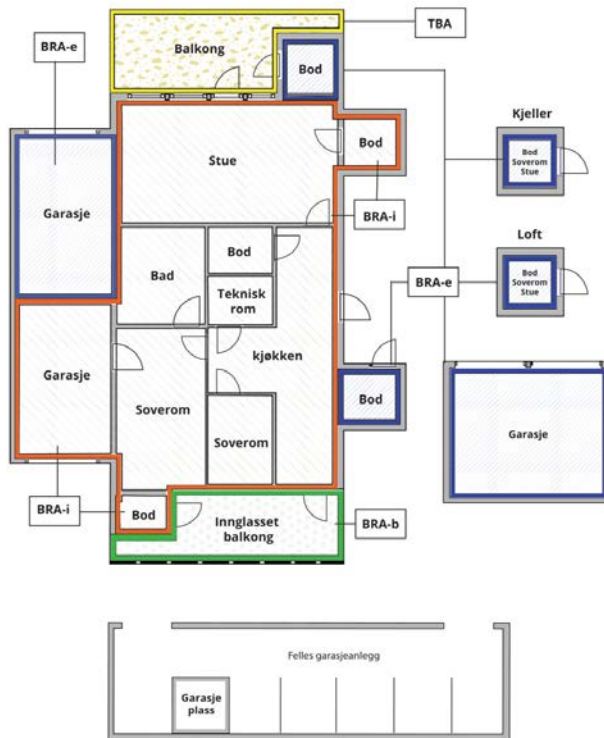
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	54			54	6
1. Etasje	69			69	51
Kjeller	62			62	
SUM	185				57
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, entré, gang		
Kjeller	Bod, bod 2, kjellerstue, gang, bad, vaskerom, badstue		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstuen.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i kjeller og 1. etasje, hvor høyden er noe lavere.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	16
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Abdel Majid Battakh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	620		0	385.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hallvard Bergves vei 3 D

Hjemmelshaver

Battakh Abdel Majid, Aghbal Meriem

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	08.10.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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 godkjenning 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

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til

Forutsetninger

avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

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

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

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

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

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0118/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Meriem Aghbal	Abdel Majid Battakh
Gateadresse	
Hallvard Bergves vei 3D	
Poststed	Postnr
OSLO	0976
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0118/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MA, AMB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0118/25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Meriem Aghbal	199208a116f5f4d5af1ec65 950ba0a03690e77b7	10:10.2025 13:52:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdel Majid Battakh	c688625f278d26121d8235 8715d21a46c56b38e8	08:10.2025 17:59:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0118/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

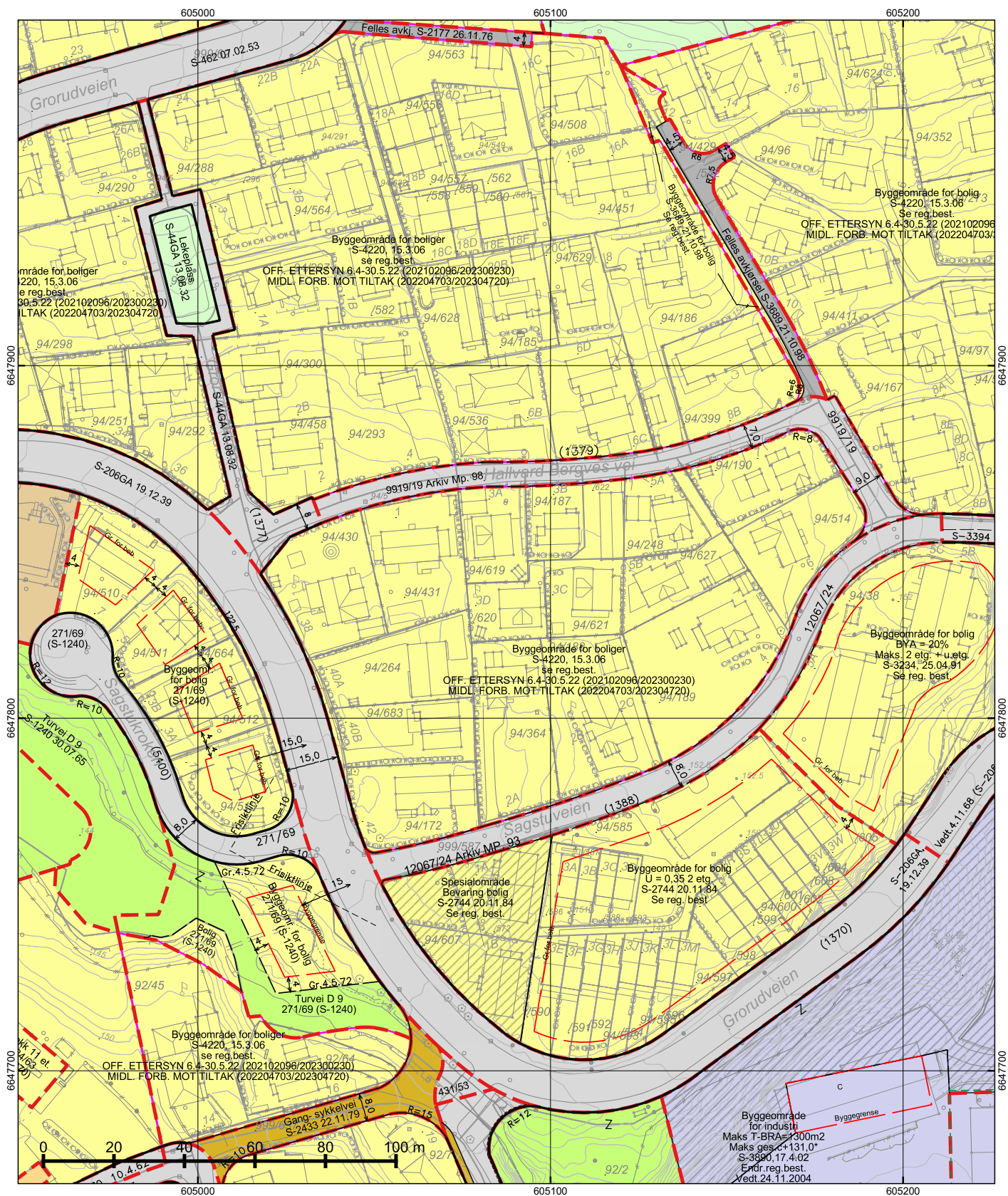
Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.10.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148454/ 86520757

Adresse: Hallvard Bergves vei 3

Gnr/Bnr: 94/620

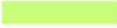
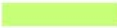
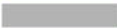
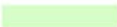
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	663 - Spesialområde bevaring industri

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

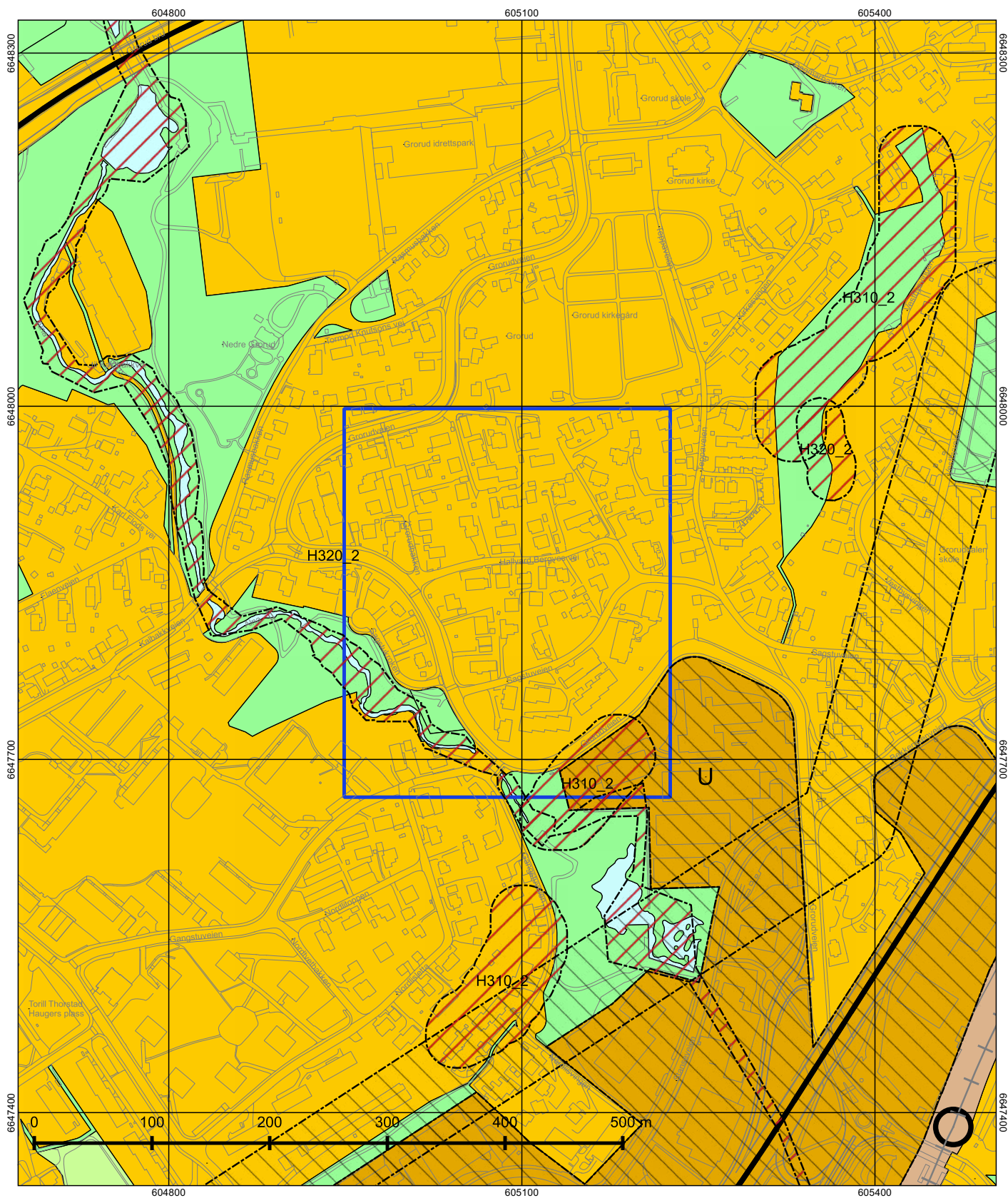
 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Frisiktlinje



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148454/86520757

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

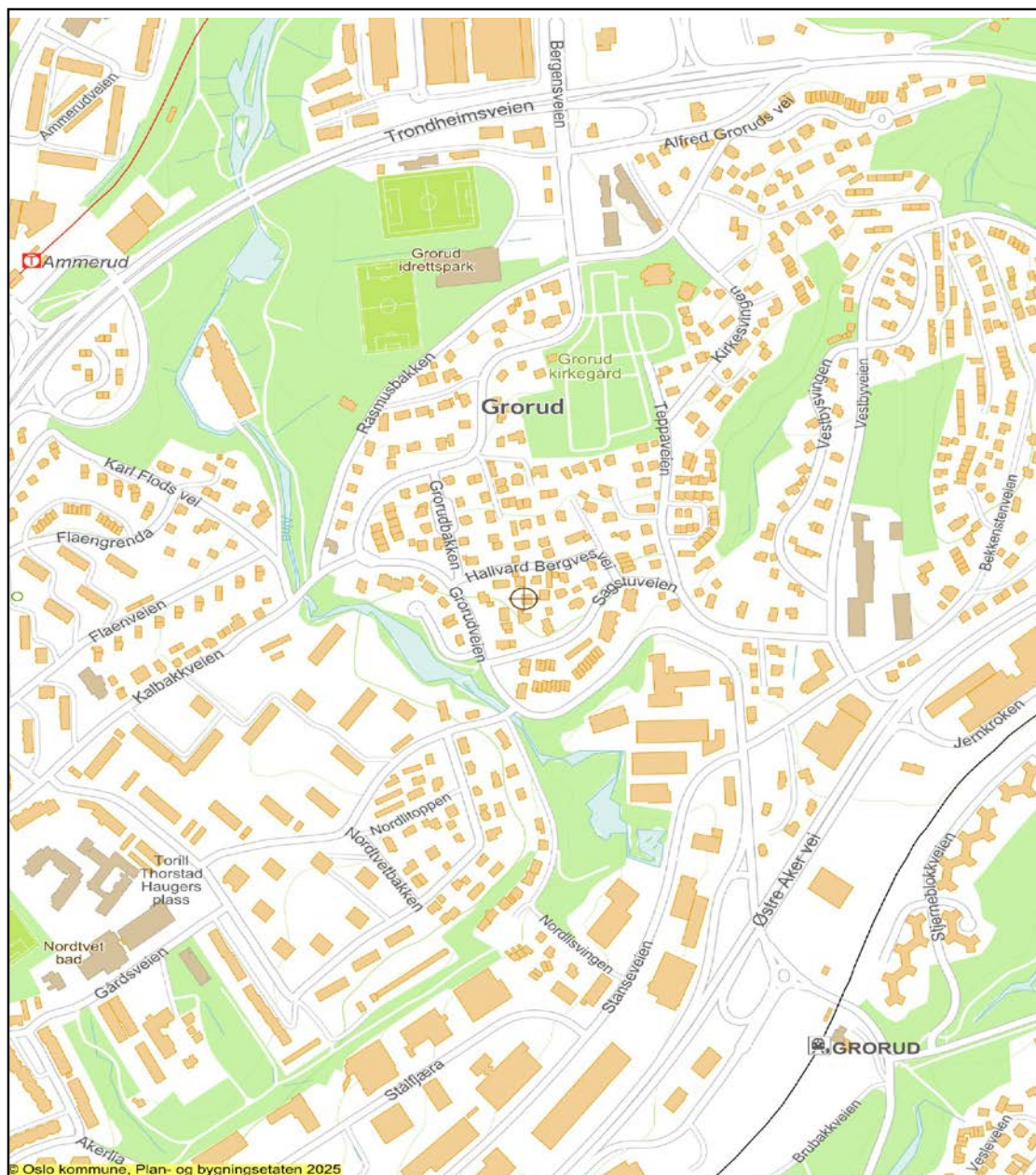
Oversiktskart

Adr.: Hallvard Bergves vei 3 D

Bydel : GRORUD

Gnr bnr : 94 / 620

Skolekrets (2020/2021): Grorud



Dato: 13.10.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-94/620	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 22 992,34
Eiendomsadresse:	Hallvard Bergves vei 3D 0976 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 386,00
Fakturamottaker:	Battakh Abdel Majid Hallvard Bergves vei 3d 0976 OSLO		
Eiernavn:	Battakh Abdel Majid	Totalt	NOK 25 378,34

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	6 195,63	0,00	25090000029053020	11814433	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			6 195,63					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	2 386,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 057,72
Vann- og avløpsgebyr	15 691,62
Totale avgifter	25 378,34

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

Nabolagsprofil

Hallvard Bergves vei 3D - Nabolaget Nedre Grorud - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Sagstuveien	3 min 
Linje 66, 79	0.2 km
 Grorud stasjon	10 min 
Linje L1	0.8 km
 Grorud	14 min 
Linje 4, 5	1.1 km
 Oslo S	17 min 
Totalt 24 ulike linjer	13.2 km
 Oslo Gardermoen	29 min 

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.)	10 min 
325 elever, 19 klasser	0.8 km
Nordtvet skole (1-7 kl.)	11 min 
417 elever, 27 klasser	0.9 km
Rødtvet skole (1-7 kl.)	21 min 
446 elever, 30 klasser	1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	7 min 
282 elever, 12 klasser	0.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	24 min 
445 elever, 30 klasser	1.7 km
Bjerke videregående skole	7 min 
464 elever	3.8 km
Stovner videregående skole	8 min 
700 elever, 45 klasser	4.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

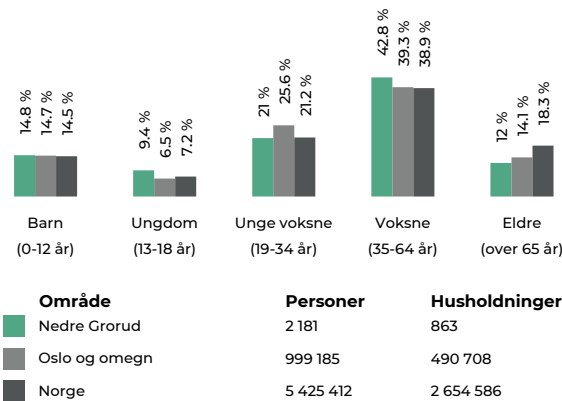
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rasmusbakken barnehage (1-2 år)	3 min 
21 barn	0.2 km
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år)	9 min 
81 barn	0.7 km
Flaen barnehage (1-5 år)	10 min 
81 barn	0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Grorud	10 min 
Meny Kalbakken	12 min 
PostNord	1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

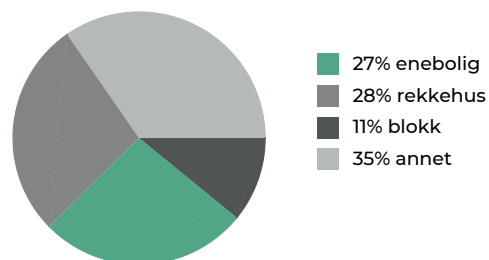
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Flaengrenda ballbinge	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
⚽	Grorud idrettsanlegg	10 min	🚶
	Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr...	0.8 km	
🏸	InterPadel Oslo	11 min	🚶
🏊	Fresh Fitness Kalbakken	13 min	🚶

Boligmasse



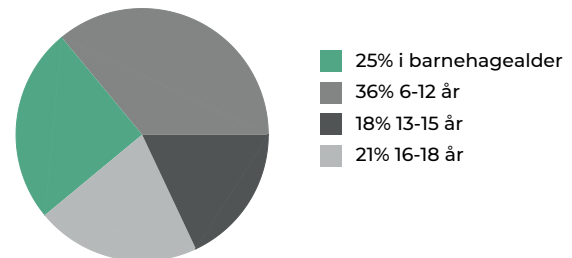
«Barnevennlig, hyggelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

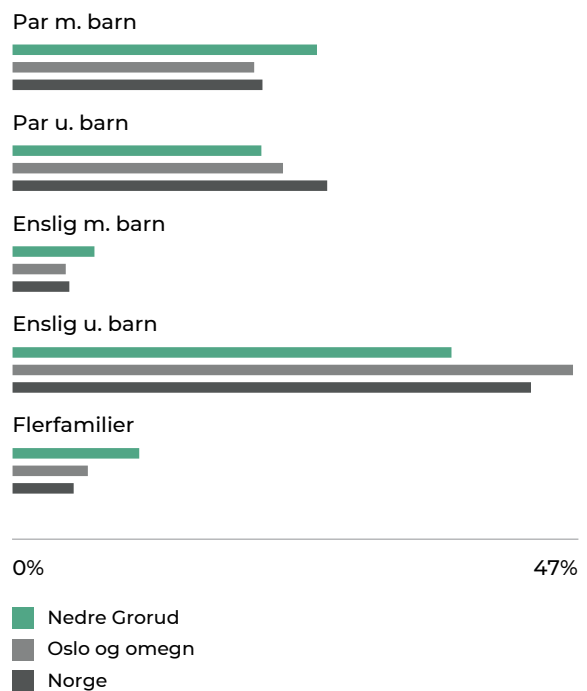
Varer/Tjenester

📍	Grorud Senter	12 min	🚶
📍	Boots apotek Grorud	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

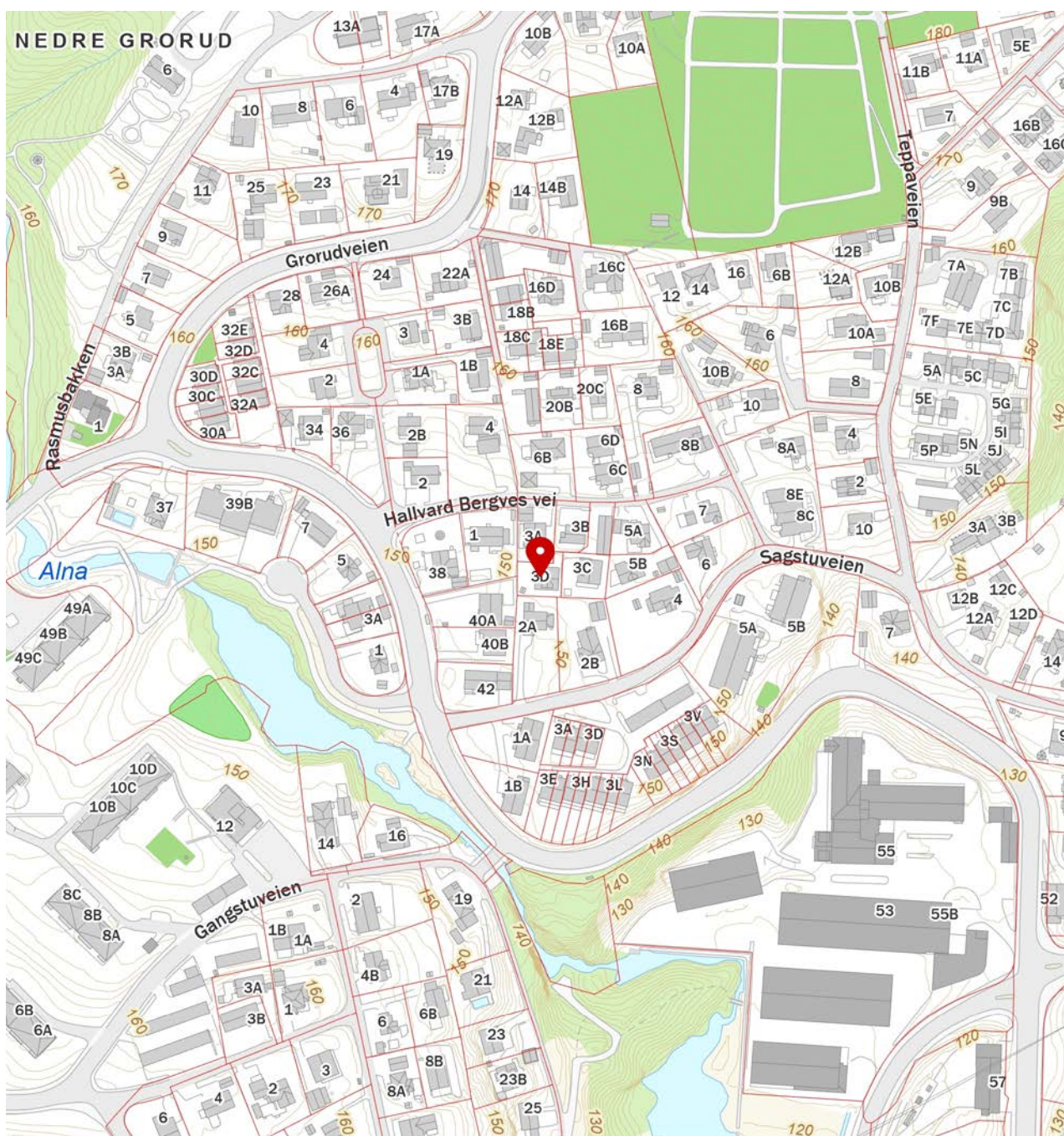
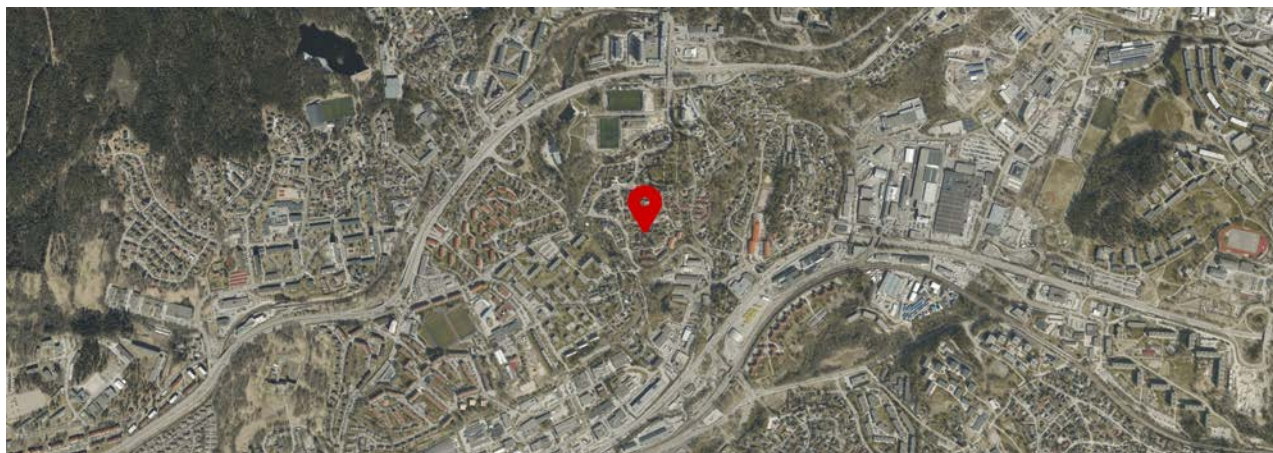


Familiesammensetning



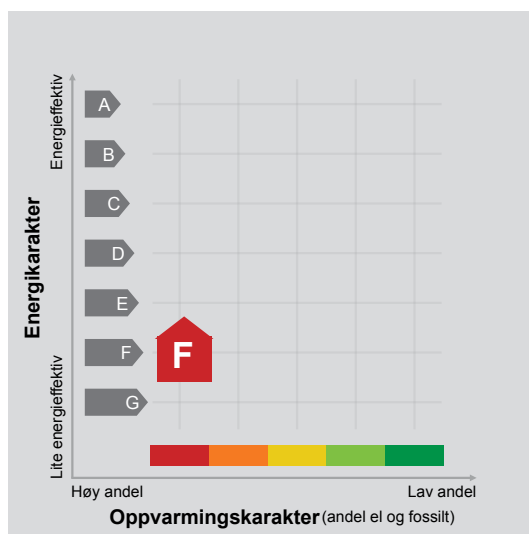
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Adresse	Hallvard Bergves vei 3D
Postnummer	0976
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81008973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182565
Dato	21.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0118/25

Adresse: Hallvard Bergves vei 3D, 0976 OSLO, gnr. 94, bnr.
620 og 622 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/