

Vekterveien 27B

MANGLERUD

notar



Prisantydning Kr. 10 700 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 176/176
kvm. Megler Erling O. Turtum Tlf 916 09 103

NOTAR.NO

notar



Vekterveien 27B

Manglerud - Romslig og pen halvpart av tomannsbolig med solrik hage. Garasje. Skjermet, bynært og landlig beliggenhet.

Adresse	Vekterveien 27B 0681 OSLO
Prisantydning	Kr 10 700 000,-
Omkostninger	Kr 286 750,-
Totalpris	Kr 10 986 750,-
BRA-i/BRA Total	176/176 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	1951
Soverom	5
Etasje	3 pluss loft.

Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Vekterveien 27B - en flott, romslig og trivelig halvpart av tomannsbolig med garasje, balkong, terrasse og stor solrik hage. Familievennlig og god planløsning. Boligen har en attraktiv og bynær beliggenhet med landlig særpreg nær skoler, barnehage, butikker, offentlig kommunikasjon, svømmehall og lekeplasser. Markanær beliggenhet med Østensjøvannet og Østmarka innen gangavstand. Her kan du flytte rett inn!

Generelt:

- Rolige omgivelser med eneboligopplevelse
- Flott solrik og opparbeidet hage
- Rehabiliteret og velholdt bolig
- Kjelleretasje renovert/pusset opp i 2018.
- Garasje
- 2 bad/wc
- 5 soverom
- Peis
- Familievennlig planløsning
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF
916 09 103 / erling@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	53
Budgivning	107

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

Vekterveien 27B ligger i et attraktivt, hyggelig og barnevennlig boligområde på Manglerud i Østensjø bydel. Vekterveien og tilliggende område mot Enebakkveien er et område med særegenhet. Bebyggelsesstruktur med tomannsboliger på vertikale eiendommer, ca. 400 kvm. Navnet Vekterveien ble vedtatt i 1955 med bakgrunn i at bebyggelsen i veien ble oppført av et byggelag tilknyttet politiet. Bygningene beskrives som lett gjenkjennelige, samsvarende i form, volum, takutforming, fasade med hvit mur. Byggene er plassert trappevis med 3 bygg hvor lys, utsyn, luft og grønn struktur er svært godt ivarettatt. I sum skaper byggene og eiendommene et enhetlig karakteristisk uttrykk i området. Nærmeste kjøpesenter er ca. 11 minutters spasertur unna. Manglerud Senter er et moderne kjøpesenter med et rikt utvalg av forretninger, treningssenter, post, apotek, legesenter, kafé, vinmonopol, Burger King m.m

I tillegg ligger Bryn og Lambertseter senter få minutter unna med bil. Like ved boligen, i enebakkveien, har man også en søndagsåpen butikk(Joker Abildsø). Det er også flere matbutikker på Ryen, som Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Sistnevnte er også søndagsåpen. Det er for øvrig flere rekreasjons og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til EVO og SATS på Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. I tillegg har man Fresh fitness i området. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet, ligger bare noen få minutter unna, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med muligheter for å gå, sykle og gå på ski i Østmarka. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for. Det er kort gangavstand til Manglerud bad og aktivitetshus som var nyåpnet i 2022 og nye Manglerud sykkelpark, som ligger rett ved Manglerud skole. Videre er det kort vei til Ekebergsletta med flotte turmuligheter, ridesenter, minigolf, dyrepark og idrettsanlegg. Det er et bredt idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet for både store og små. Det er meget kort vei til offentlig kommunikasjon. Med buss fra Enebakkveien mot sentrum går buss 70 til Bjørvika på ca. 15 minutter. T-bane, buss (buss 23 v/ Manglerud senter (Simensbråten / Lysaker). Buss 78 A og 78 B Østensjøring har busstopp like ved fra busstoppet Treskeveien. T-bane fra Ryen eller Manglerud tar deg også raskt til Jernbanetorget.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vekterveien 27B, 0681 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0020/26

SELGER

Teis Marvind Gilde

Anna Christina Bergkvist

MATRIKKE

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1122, , ideell andel 1/1, i Oslo kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

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.

Full energiattest følger vedlagt og er en del av salgsoppgaven.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22.329 kWh.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 487 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtestørrelse: 487 kvm (Eiertomt) Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt og en del av salgsoppgaven. Eiendommen ligger i hellende terreng. Belegningsstein på gårds plass. Granittmur og hekk mot vei. Tomten er opparbeidet med plen og div. beplantning. Hekk og gjerde mot naboeiendommer. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.03.2026. utført av Jan gravdehaug.

BYGGEÅR

1951 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig- vertikaldelt. Byggeår: 1951

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i rolig boligstrøk på Manglerud. Bygningen fremstår i normalt godt stand. Kjeller renoveret / pusset opp 2018. Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader. Etasjeskille i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Støpt gulvdekke nede. Grunnmur i støpt betong. Veggflater pusset og malt i soverom. Flislagte vegger på bad. MDF panelplater i bod. Takteking er av betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Fordelerskap plassert i bod, kjeller. Boligens hovedstoppekran lokalisert i bod, kjeller. Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast. Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler.

Elektrisk oppvarming med panelovn i 1. etasje og 2. etasje. Varmekabler på badet. Varmekabler og el. folie el. i kjeller.

Varmepumpe fra 2009. Service utført 2025. V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bod, kjeller. Innfelt LED belysning i himling i flere rom. Automatsikringer. Skap plassert i 1. etasje.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i tilstandsrapport:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein. Tak lagt om med ny takstein 2001.

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mose synlige noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når

dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rengjøre taket for mose.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i behandlet metall. Ført i drensledninger ned i bakken.

Nedløp med utkast ved inngangsparti.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/ oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snøfangere bør monteres.

Veggkonstruksjon

Yttervegg over grunnmur av type siporeks eller tilsvarende med utvendig pusset overflate.

Stående bordkledning ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe pussavskalling registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utv. murfasader med vask og et strøk maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygd med sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen ventilering mot takraftet eller ventil i yttervegg foruten åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Noen synlige fuktmerker på treverk, normalt på eldre konstruksjoner. Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1978, 2009, 2018 og 2021.

Et trevindu med koblet glass (innervindu med blyglass) i stue. Trevindu med enkelt glass på loft.

Glassbyggerstein i garasje.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder stuevinduer.

Isolerglass er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Sprekker i glassbyggerstein registrert. Sprekk i glassrute på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Generelt vedlikehold av vinduer og karmen utvendig må påregnes og at enkelte vinduer må skiftes (gjelder stuevinduer, garasje og loftsvindu).

Terrassedør

Malt terrassedør med isolerglassfelt fra 1978.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørbladet tar mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Terrasse

Terrasse i betong og trevirke. Dels overbygget. Gulv belagt med beiset tredekke. Malt trekkverk.

Utelysning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Ris /sprekk fundament under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overbygg til terrasse trenger renovering.

Balkong

Balkong i betong. Gulv belagt med plastikk gulv i ruter. Rekkverk i rustfritt stål og glass mot gate.

Rekkverk avsluttet med oppmurt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Stedvis / enkelte sår på oppmurt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Dekke bør overflatebehandles for å unngå frostsprengning. På sikt bør balkong / rekkverk males/behandles.

INNENDIG

Gulvflater består av:

1 stavs eikeparkett, 3 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.

Veggflater:

Malte flater, malte plater, malt trepanel, malt MDF plater.

Himlinger består av:

Malte plater, malt trepanel.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk registrert i et område ved trapp 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trolig knirk i undergulv/sponplategulv som bør skrur fast før legging av ny parkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden. Støpt gulvdekke nede. Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken 1. etasje, hall og soverom, kjeller og 2 soverom i 2. etasje).

Gulv ble registrert som relativt rett. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i et soverom i 2. etasje over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få

kartlagt omfanget for utbedring.

VÅTROM

KJELLER > BAD / WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD / WC

Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. LED belysning fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

2. ETASJE > BAD / WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 14

mm. Oppkant på membran ved dør er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD / WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (hovedsluk) under baderomsmøbel og hjelpesluk i dusjhjørne.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

Eldre

membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD / WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskap/skuffer. Høyskap.

Speil med lys over servant. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD / WC

Ventilasjon

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmesentral – 2

Varmepumpe fra 2009. Service utført 2025.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenering er ca. 8 år gammel med relativt lang sannsynlig restlevetid.

Det er ikke informert om svikt i drenering eller uønsket fuktproblematikk i bygningen eller boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler avslutning på grunnmurplast langs garasje (gavlvegg)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegningsstein fjernes og legges lavere i terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Soverom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som entre. Soverom er ikke søknadspliktig da det er rømningsvei og størrelsen er oppfylt.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har gjort følgende merknader i sitt egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven, og Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis:

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

17 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 1834610

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i fuger på bad i 2.etasje

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av rørarbeid på begge bad

Arbeid utført av: Hagen VVS

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest ligger hos plan og bygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt avløpsrør 2009. Nytt rør for inntak av vann lagt til utkant av yttervegg 2018 Ny stoppekran ute 2021

Arbeid utført: av Hagen VVS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Langsgående sprekke i garasjevegg grunnet frostspreng. Utbedret gjennom utgraving og drenering i 2010. Sprekk/riss i mur i bod i 2. etasje. Har vært uendret siden vi overtok boligen i 2008, så det er ikke vurdert kritisk å utbedre.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av alle sikringer, økning av kapasitet på hovedsikring, arbeid på inntakskabel, trekke om kabler i mesteparten av huset, gulvvarme hele kjelleren, stikkontakter og utelys.

Arbeid utført av: Sinus Elektro, Ekeberg Elektro, SB Pettersen Elektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontrollert av Hafslund i 2018.

Pkt. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Drenering er utført av eier i samarbeid med nabo og med rådgivning av fagpersoner.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp ramme til terrassetak. Resten av terrasse er utført av eier.

Arbeid utført av: Gilde bygg AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Senket gulv i kjeller for å oppnå takhøyde på 220cm. Bygget om kjeller med soverom og bad.

Pkt 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon ligger hos Plan og Bygg.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i ett område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-441, datert 18.06.1952. Eiendommen ligger i felt O, regulert til byggeområde for boliger. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger i gul støysone for vei. Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Pågående byggesak i området:

Vekterveien 21 B - bruksendring av underetasje til bolig, tilbygg og fasadeendring

Saksnummer: 2026/00958

Siste dok. 24.02.2026

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovn i 1. etasje og 2. etasje. Varmekabler på badetrom. Varmekabler og el. folie i kjeller. Peis med omramming og glassdør i stue. Det er montert varmepumpe i stue.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er i dag fiber fra Altibox. Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

PARKERINGSFORHOLD

Garasje med elektrisk leddport. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Treskeveien barnehage (1-5 år) 8 min

Storgården barnehage (1-6 år) 8 min

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 11 min

SKOLEKRETS

Manglerud skole (1-10 kl.) 11 min

Høyenhall skole (1-10 kl.) 16 min

Ryenberget skole (1-10 kl.) 17 min

Abildsø skole (1-10 kl.) 18 min

Brannfjell skole (8-10 kl.) 5 min med bil

Lambertseter videregående skole 23 min

Ulsrud videregående skole 6 min med bil

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss- Sandstuveien - 6 min

T-bane - Ryen og Manglerud 12 min

Tog - Bryn stasjon - 6 min med bil

Trikk - Holtet - 6 min med bil

Tog - Oslo S - 10 min med bil

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 13.05.1950 og gjenpart av ferdigattest for eiendommen datert 05.05.1958.

Det foreligger melding om midlertidig overbygg på terrasse datert 10.01.1958.

Det foreligger ferdigattest for garasje som tilbygg datert 22.01.1965.

Det foreligger ferdigattest for vindfang datert 16.01.1970

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller m.m datert 21.11.2018

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 01.11.2018

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av terrasse datert 04.08.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det informeres om at soverom i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som entrè. Bruksendring fra entrè til soverom er for øvrig ikke søknadspliktig, da det er rømningsvei og størrelsen er oppfylt.

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

Tomannsboligen går over 3 plan pluss loft og inneholder:

Kjeller: Entré, hall m/trapp, bod, bad/wc, soverom og garasje.

1. etg.: Trapperom, gang, kjøkken, stue og soverom. Terrasse med utgang fra stue. Balkong med utgang fra soverom.

2. etg.: Trapperom, gang, bad / wc, kott og 3 soverom.

Loft: Uinnredet loft.

El. leddport til garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

STANDARD

Belegningssteinen på gårds plass lagt 2021. Fabrikkmalt ytterdør med isolerglassfelt. Yale kodelås. Velkommen inn!

KJELLERETASJE:

ENTRE OG HALL M/TRAPP

Romslig entre og hall med trapp opp til 1. etasje. Trappen er en hvitmalt tretrapp fra 2018 med heltre inntrinn. Innfelt LED belysning i himling. Enkel oppbevaringsplass. El. folie under fliser på gulv.

BOD

Sentralstøvsugeanlegg, varmtvannsbereder, fordelerskap og hovedstoppekran lokalisert i bod.

BAD/WC

Pent flislågt bad/wc fra 2018 med badekar og dusjnisje med dør i herdet glass. Senket og malt platehimling med LED belysning. Varmekabler. Regn og hånddusj. Benkeplate med servant, underskuffer. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett. 2 stk. håndkjetørker. Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

SOVEROM

Romslig soverom med skyvedørsgarderobe.

GARASJE

EI30/R, 35 db (brann og lyddør) fra 2017 mellom bolig og garasje. El. leddport til garasje

1. ETASJE

TRAPPEROM

Malt original tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

KJØKKEN/GANG

Velutstyrt Kvik kjøkken med høyglans og malte fronter profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Innfelt LED belysning i himling. Kjøkkenøy/spisebenk mot stue fra 2018. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og hel kjøleskap. Fliser over benk. Waterguard under benk. Kjøkken fra 2009. Delvis nye fronter og benkeplate fra 2018. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

STUE - SPISESTUE

Stor og romslig stue med utgang til dels overbygget terrasse på ca 27 m². Store vindusflater skaper et lyst og luftig uttrykk. Spiseplass. Innfelt LED belysning i himling. Mursteinspipe m/innvendig stålpipeline. Peis med omramming og glassdør i stue. Pipeløp rehabilitert 2018 med ny innvendig stålpipeline. Varmepumpe fra 2009. Service utført 2025.

SOVEROM

Soverom med balkong ca. 5,6 m². Godt med skaplass.

2. ETASJE

TRAPPEROM

Malt original tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

GANG

BAD/WC

Flislågt bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskap/skuffer. Høyskap. Speil med lys over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med LED belysning fra 2026. Plastsluk (hovedsluk) under baderomsmøbel og hjelpesluk i dusjhjørne.

KOTT

Enkelt kott med oppbevaringsmuligheter.

SOVEROM

3 fine nymalte soverom, hvorav 2 soverom har godt med skaplass og panelovner. Nymalt i 2026.

LOFT

Uinnredet loft, som har adkomst via loftstrapp i gang

Innvendige overflater:

Gulvflater består av:

1 stavs eikeparkett, 3 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.

Innvendige veggflater:

Malte flater, malte plater, malt trepanel, malt MDF plater.

Himlinger består av:

Malte plater, malt trepanel.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 176 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62: Entré, hall m/trapp, bod, bad / wc, soverom og garasje.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom, gang, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom, gang, bad/wc, kott og 3 soverom.

Loft

BRA-i: 12 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse og balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrasse ca. 27 m² med utgang fra stue 1. etasje. Balkong ca. 5,6 m² med utgang fra soverom 1. etasje.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst. Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Et rom i 2. etasje er definert som "soverom" og tilfredsstiller ikke forskriftenes krav om areal – 6m², men har vindu og benyttes som soverom av nåværende eier.

Loft er medtatt i BRA-i.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 10 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 222,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter i henhold til mottatt informasjon for 2025.

Kommunale avgifter kr 22 222,57

Eiendomsskatt kr 1 152,-

Totalt kr. 23 374,57,-

Avgiften fordeles på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 152,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 675 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 10 700 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte

formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 10 700 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 267 500,- (Dokumentavgift)

kr. 260,- (Panteattest kjøper)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 286 750,- (Omkostninger totalt)

kr. 10 986 750,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1978/12374-1/105 09.06.1978 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 518

GRUNNBOKSDATO

27.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Jernbanepersonalets bank og forsikring

POLISENUMMER

1834610

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har legalpanterett i boligen for forfalte krav på eiendomsskatt, kommunale gebyrer og avgifter m.m.

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

06.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF

Epost: erling@notar.no

Mobil: 916 09 103

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.6% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 20 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

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 dekningsalg 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

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 04.03.2026

Egenerklæring, datert 04.03.2026

Energiattest datert 04.03.2026

Ferdigattester

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

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

Tilbehørsliste

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble 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.

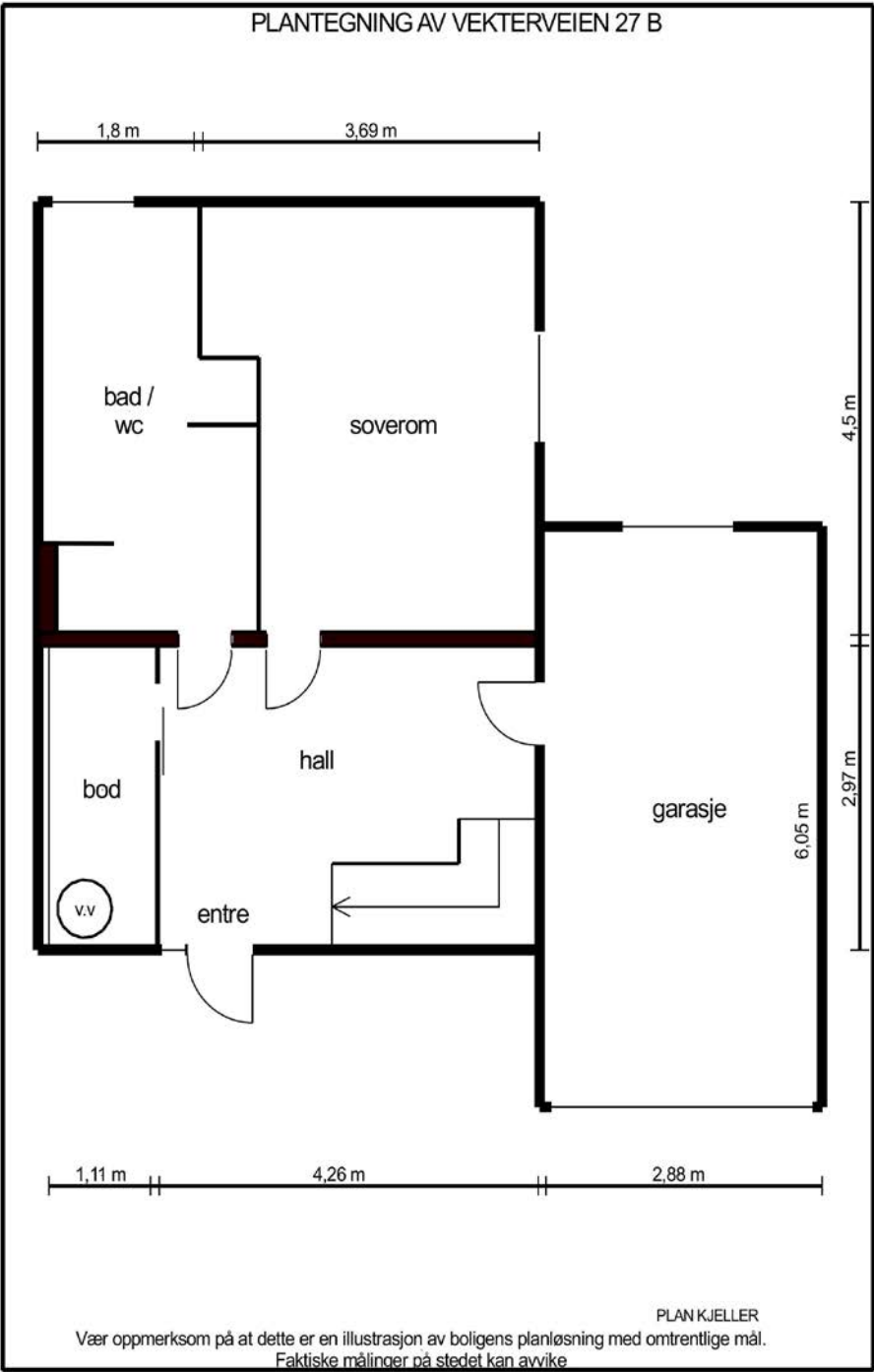


Belegningssteinen på gårdsplass lagt i 2021. Fabrikkmalt ytterdør med isolerglassfelt. Yale kodelås. Velkommen inn!





Plantegning kjeller.





Romslig entre og hall med trapp opp til 1. etasje.



Trappen er en hvitmalt tretrapp fra 2018 med heltre inntrinn. Innfelt LED belysning i himling. Enkel oppbevaringsplass. El. folie under fliser på gulv.



Romslig soverom med skyvedørs garderobe.



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.





Pent flislagt bad/wc fra 2018 med badekar og dusjnisje med dør i herdet glass. Senket og malt platehimling med LED belysning. Varmekabler.



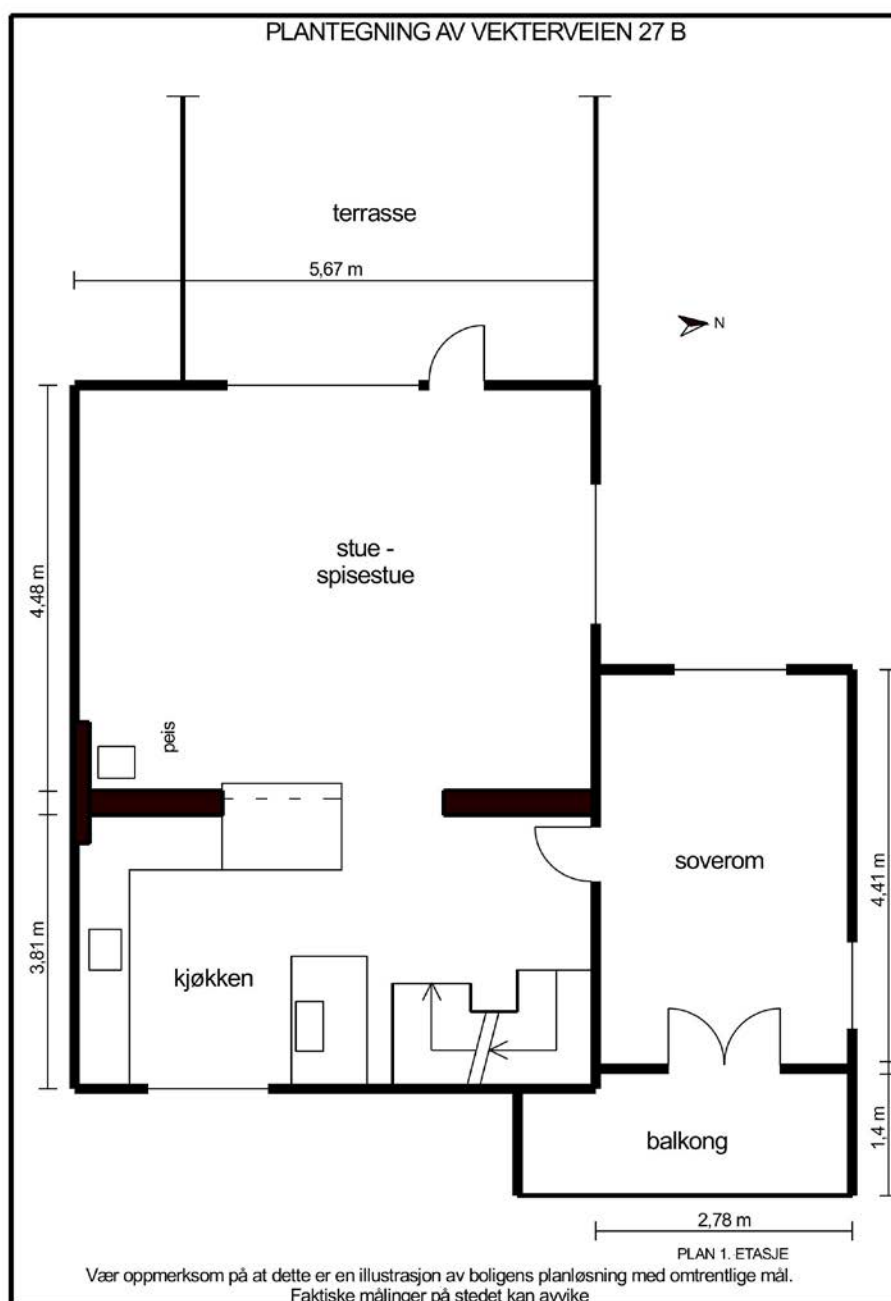
Regn og hånddusj. Benkeplate med servant, underskuffer. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett. 2 stk. håndkletørker.



Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.



Plantegning 1. etasje.





Stor og romslig stue med utgang til terrasse på ca 27 m².



Peis med omramming og glassdør i stue.

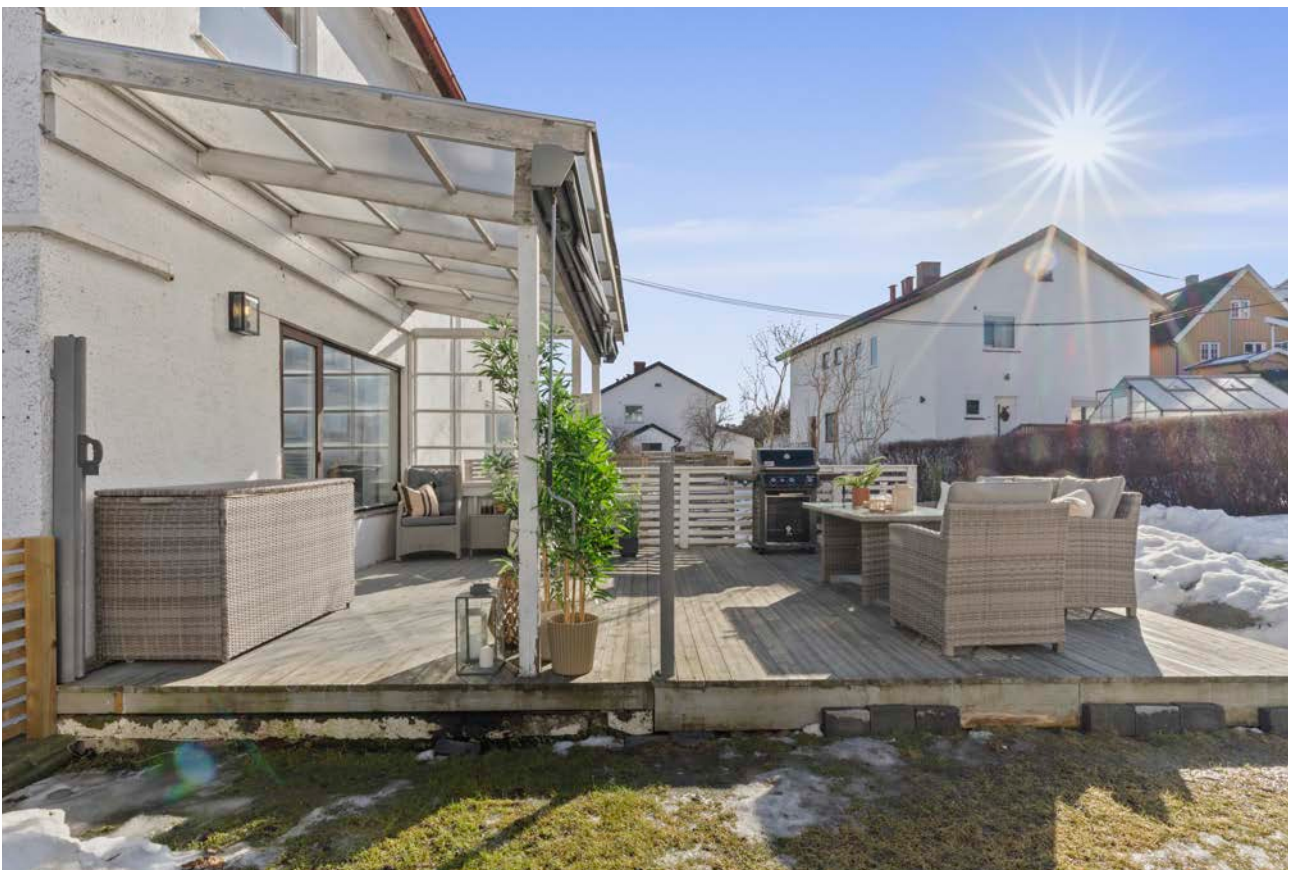


Pipeløp rehabilitert 2018 med ny innvendig stålpipes.



Spiseplass.





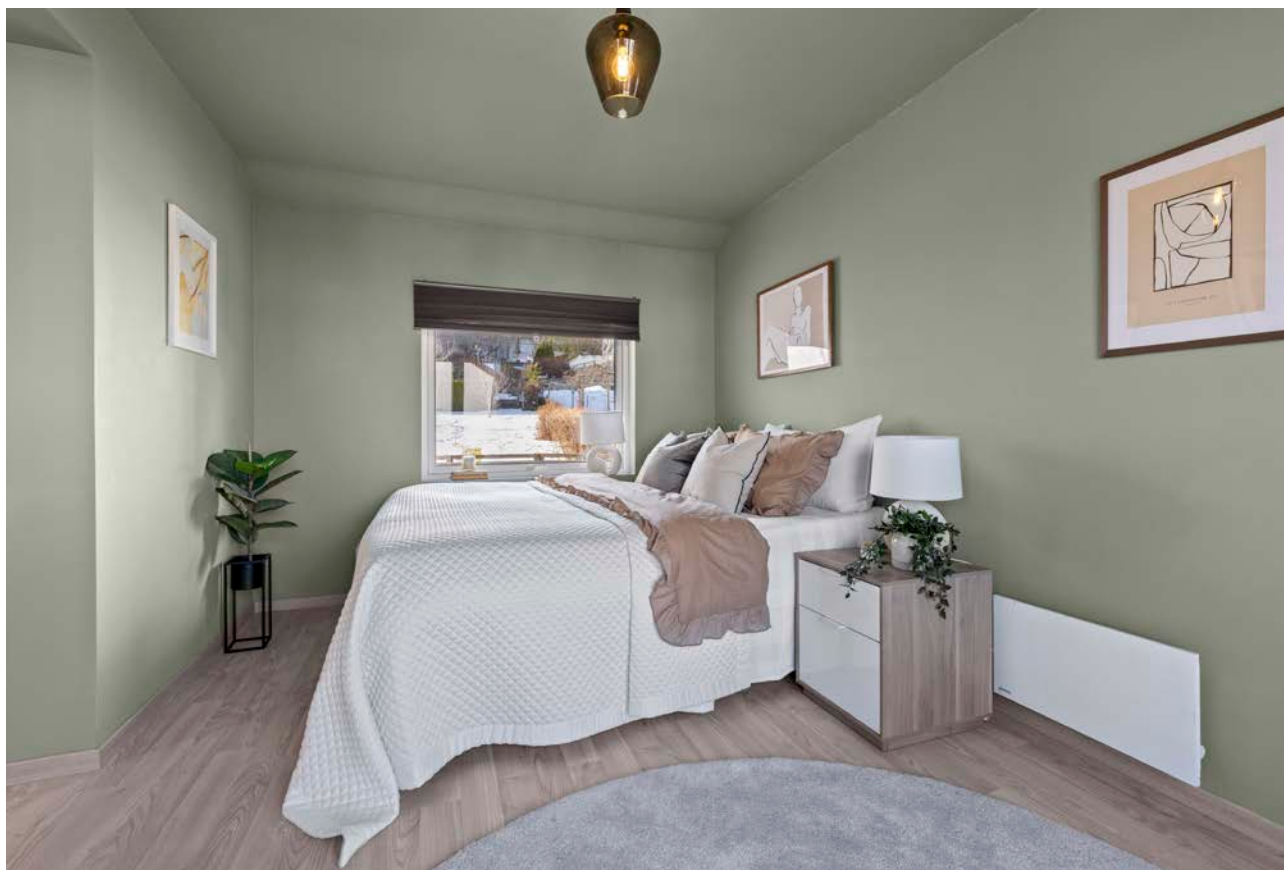


Velutstyrt Kvik kjøkken med høyglans og malte fronter profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Innfelt LED belysning i himling. Kjøkkenøy/spisebenk mot stue med induksjon platetopp fra 2018.

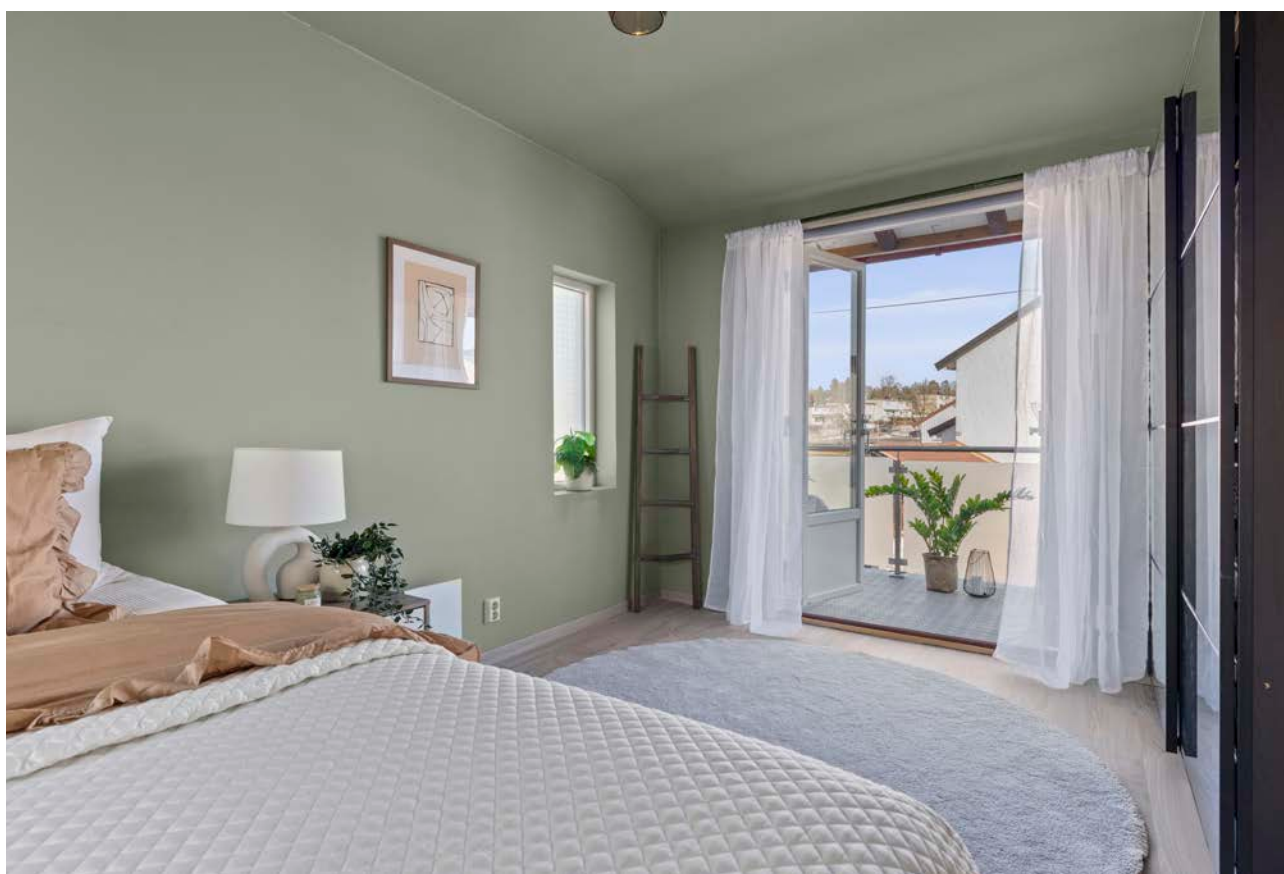


Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og hel kjøleskap. Fliser over benk. Waterguard under benk. Kjøkken fra 2009. Delvis nye fronter og benkeplate fra 2018. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.



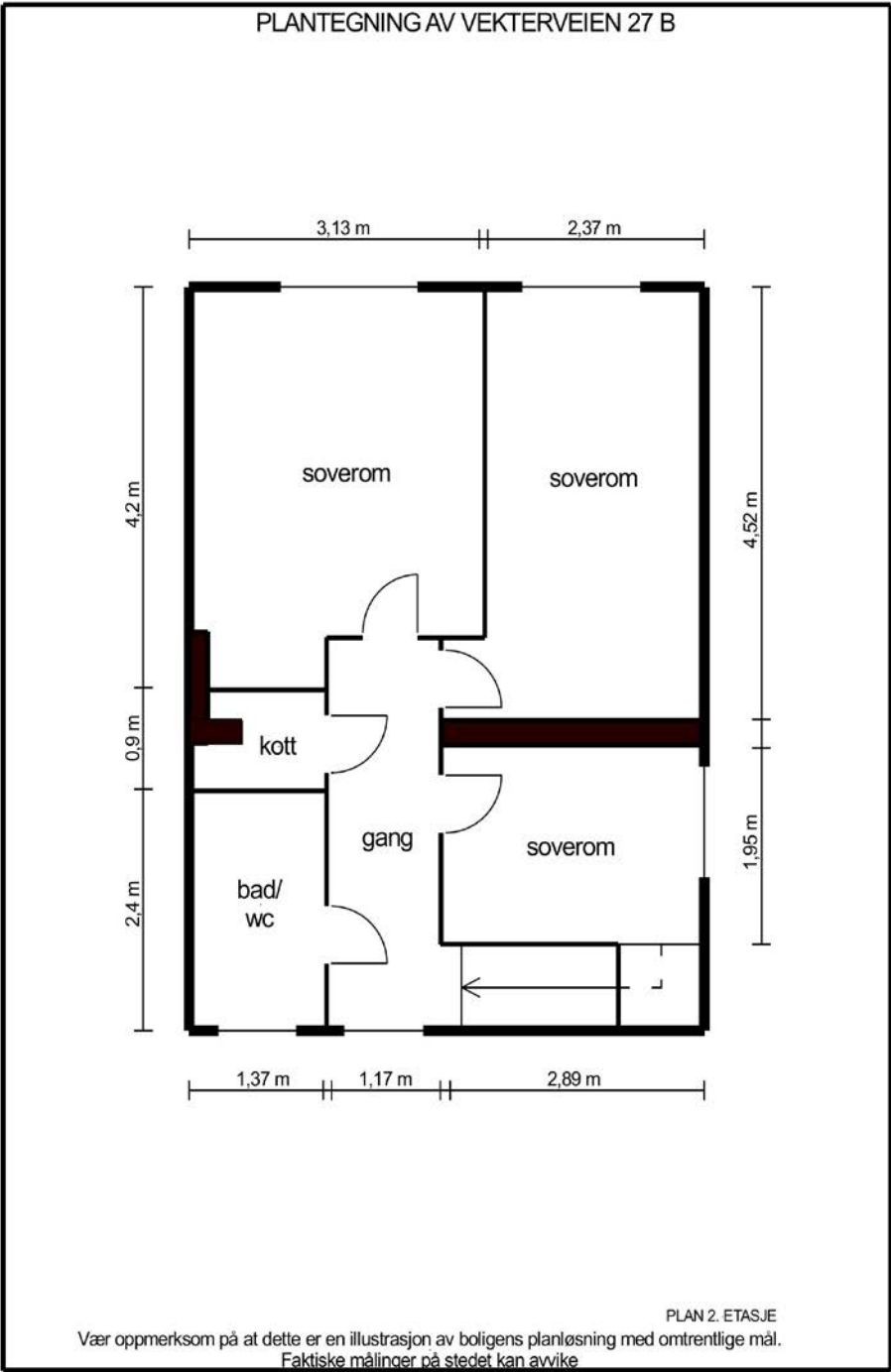


Soverom med balkong ca. 5,6 m². Godt med skaplass.





Plantegning 2.etasje.





Boligen har 3 fine soverom i 2.etasje.



2 av soverommene har godt med skapplass og panelovner.



Alle soverommene nymalt i 2026.





Flislagt bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskap/skuffer.



Speil med lys over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med LED belysning fra 2026. Plastsluk (hovedsluk) under baderomsmøbel og hjelpesluk i dusjhjørne.



Garasje med elektrisk leddport.





Akebakke i enden av veien.



Lekeplass i enden av veien



Lekeplass i enden av veien.



Manglerud senter er ca 11 minutters gange fra boligen.



Kort gangavstand til T-banestasjonene på Ryen og Manglerud.



Gangavstand til Manglerud bad og aktivitetshus, som var nyåpnet i 2022. Ligger rett ved Manglerud skole.



Manglerud sykkelpark ligger rett ved Manglerud bad.



Manglerud skole.



Østensjøvannet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Vedlegg

VEKTERVEIEN 27B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 04.03.2026

Egenerklæring, datert 04.03.2026

Energiattest datert 04.03.2026

Ferdigattester

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

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

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Vekterveien 27 B, 0681 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 1122

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 01.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 15408-1918

Referansenummer: GW7886

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i rolig boligstrøk på Manglerud.

Bygningen fremstår i normalt godt stand.
Kjeller renoverert / pusset opp 2018.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tomannsbolig - vertikaldelt - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein.
Tak lagt om med ny takstein 2001.

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

Decra takplater el. på overbygg, inngangsparti.

Takrenner og nedløp i behandlet metall. Ført i drensledninger ned i bakken.

Nedløp med utkast ved inngangsparti.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generell grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Yttervegger over grunnmur av type siporeks eller tilsvarende med utvendig pusset overflate.
Stående bordkledning ved balkong.

Taket er oppbygd med sperrekonstruksjon i tre.

Boligen har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1978, 2009, 2018 og 2021.
Et trevindu med koblet glass (innervindu med blyglass) i stue.
Trevindu med enkelt glass på loft.
Glassbyggerstein i garasje.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Fabrikk malt ytterdør med isolerglassfelt. Yale kodelås.

Malt terrassedør med isolerglassfelt fra 1978.
Malt tofløyet balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2015.
El. leddport til garasje.

Balkong i betong. Gulv belagt med plastikk gulv i ruter. Rekkverk i rustfritt stål og glass mot gate.
Rekkverk avsluttet med oppmurt rekkverk.

Terrasse i betong og trevirke. Dels overbygget. Gulv belagt med beiset tredekke. Malt trerekkverk.
Utelysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett, 3 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.

Veggflater:
Malte flater, malte plater, malt trepanel, malt MDF plater.

Himlinger består av:
Malte plater, malt trepanel.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.
Støpt gulvdekke nede.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken 1. etasje, hall og soverom, kjeller og 2 soverom i 2. etasje).
Gulv ble registrert som relativt rett.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Mursteinspipe m/innvendig stålppe.
Peis med omramming og glassdør i stue.
Pipeløp rehabilitert 2018 med ny innvendig stålppe.
Feiluke / sotluke plassert på bad, kjeller.
Synlig langsgående sprekk i overgang pipe og brannmur i kott 2. etasje. Iht. eier ble pipeløp inspisert i forbindelse med rehabilitering av pipeløk 2018 uten noen bemerkninger.
Bør undersøkes nærmere.

Grunnmur i støpt betong. Veggflater pusset og malt i soverom.
Flislagte vegger på bad.
MDF panelplater i bod.

Hvit malt tretrapp med helte inntrinn mellom kjeller og 1. etasje fra 2018.
Malt original tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Malte fyllingsdører, og malte 1 - speil dører. Malt dør med glassfelt til soverom 1. etasje.

E130/R, 35 db (brann og lyddør) fra 2017 mellom bolig og garasje.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

-Sentralstøvsuger. Anlegg plassert i bod, kjeller.

-Fiber fra Altibox.

-Alarm fra Verisure.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller.

Bad / wc

Bad pusset opp 2018.

Foto på banemembra, gulv.

Faktura fra rørlegger fremvist.

Faktura fra membran fremvist.

Eier innehardiv. fakturaer.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plast sluk med klemring. Banemembran.

Bad / wc med badekar og dusjnise med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Benkeplate med servant, underskuffer. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett.

2 stk. håndkledørker.

Nisje med opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Bad 2. etasje.

Bad / wc

Bad pusset opp 2009.

Faktura fra rørlegger fremvist.

Faktura fra membran fremvist.

Eier innehar div. fakturaer.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

LED belysning fra 2026.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk (hovedsluk) under baderomsmøbel og hjelpesluk i dusjhjørne.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskap/skuffer. Høyskap. Speil med lys over servant.

Vegghengt toalett.

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Velutstyrt kjøkken med høyglans fronter. malte profilerte fronter.

Laminat benkeplate med underlimt vaskekum.

Kjøkkenøy med induksjon platetopp.

Kjøkkenøy / spisebenk mot stue.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og hel kjøleskap.

Fliser over benk.

Waterguard under benk.

Kjøkken fra Kvik.

Kjøkken fra 2009.

Delvis nye fronter og benkeplate fra 2018.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Fordelerskap plassert i bod, kjeller.

Boligens hovedstoppekran lokalisert i bod, kjeller.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.

Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.

Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre

forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk oppvarming med panelovn i 1. etasje og 2. etasje.

Varmekabler på baderom.

Varmekabler og el. folie el. i kjeller.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

Varmepumpe fra 2009. Service utført 2025.

V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bod, kjeller.

Innfelt LED belysning i himling i flere rom.

Automatsikringer. Skap plassert i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn. Byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Bygningens drenering er ca. 8 år gammel med relativt lang

Beskrivelse av eiendommen

sannsynlig restlevetid.

Det er ikke informert om svikt i drenering eller uønsket fuktproblematikk i bygningen eller boligen.

Boligen har betong grunnmur.

Støttemur i betongsteiner i bakkant ved terrasse.

Vann- og avløpsledninger fra byggeåret.

Belegningssteinen på gårdsplass lagt 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig - vertikaldelt

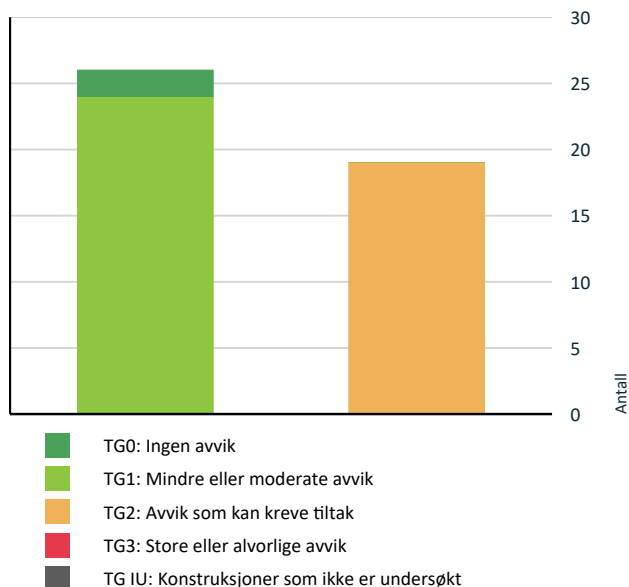
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som entre.

Soverom er ikke søknadspliktig da det er rømningsvei og størrelsen er oppfylt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr (stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner (nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - vertikal delt

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

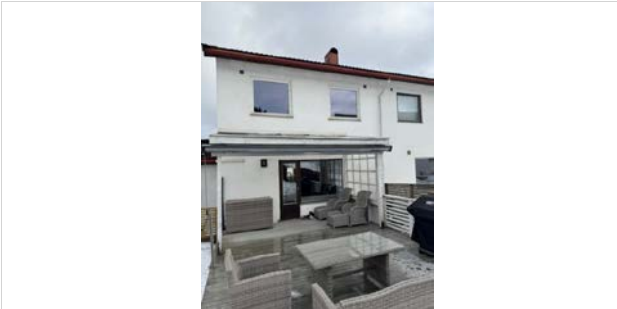
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - VERTIKALDELT



Byggeår
1951

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges
Eiendommer, Ambita

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein.
Tak lagt om med ny takstein 2001.

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mose synlige noen steder.

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

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra takplater el. på overbygg, inngangsparti.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i behandlet metall. Ført i dremsledninger ned i bakken.
Nedløp med utkast ved inngangsparti.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snøfangere bør monteres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av type siporeks eller tilsvarende med utvendig pusset overflate.
Stående bordkledning ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe pussavskalling registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utv. murfasader med vask og et strøk maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygd med sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen ventilering mot takraftet eller ventil i yttervegg foruten åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Noen synlige fuktmerker på treverk, normalt på eldre konstruksjoner. Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid

Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass fra 1978, 2009, 2018 og 2021.

Et trevindu med koblet glass (innervindu med blyglass) i stue.

Trevindu med enkelt glass på loft.

Glassbyggerstein i garasje.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder stuevinduer.

Isolerglass er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og

lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Sprekker i glassbyggerstein registrert.

Sprekk i glassrute på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Generelt vedlikehold av vinduer og karmen utvendig må påregnes og at enkelte vinduer må skiftes (gjelder stuevinduer, garasje og loftsvindu).

TG 1 Ytterdør

Fabrikk malt ytterdør med isolerglassfelt. Yale kodelås.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Malt tofløyet balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Garasjedør

El. leddport til garasje.

TG 2 Terrassedør

Malt terrassedør med isolerglassfelt fra 1978.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dørbladet tar mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.



Utvendig værslitt dør og det er sprekker i treverket.

TG 2 Terrasse

Terrasse i betong og trevirke. Dels overbygget. Gulv belagt med beisert tredekke. Malt trekkverk.

Utelysning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Ris /sprekk fundament under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overbygg til terrasse trenger renovering.



Ris under fundament på terrasse.

TG 2 Balkong

Balkong i betong. Gulv belagt med plastikk gulv i ruter. Rekkverk i rustfritt stål og glass mot gate.

Rekkverk avsluttet med oppmurt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

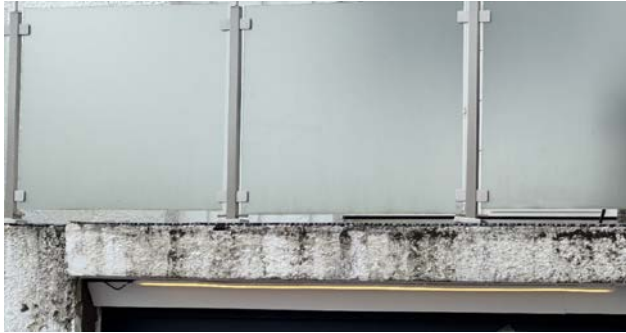
Stedvis / enkelte sår på oppmurt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Dekke bør overflatebehandles for å unngå frostsprengning.
På sikt bør balkong / rekkverk males/behandles.



Balkong dekke viser tegn til alder/slitasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:

1 stavs eikeparkett, 3 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.

Veggflater:

Malte flater, malte plater, malt trepanel, malt MDF plater.

Himlinger består av:

Malte plater, malt trepanel.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk registrert i et område ved trapp 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trolig knirk i undergulv/sponplategulv som bør skrues fast før legging av ny parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Støpt gulvdekke nede.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken 1. etasje, hall og soverom, kjeller og 2 soverom i 2. etasje).

Gulv ble registrert som relativt rett.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i et soverom i 2. etasje over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe m/innvendig stålpipes.

Peis med omramming og glassdør i stue.

Pipeløp rehabilitert 2018 med ny innvendig stålpipes.

Feieluke / sotluke plassert på bad, kjeller.

Synlig langsgående sprekke i overgang pipe og brannmur i kott 2. etasje.

Iht. eier ble pipeløp inspisert i forbindelse med rehabilitering av pipeløp 2018 uten noen bemerkninger.

Bør undersøkes nærmere.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i støpt betong. Veggflater pusset og malt i soverom.

Flislagte vegger på bad.

MDF panelplater i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med heltre inntrinn mellom kjeller og 1. etasje fra 2018.

Malt original tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører, og malte 1 - speil dører. Malt dør med glassfelt til soverom 1. etasje.

EI30/R, 35 db (brann og lyddør) fra 2017 mellom bolig og garasje.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

- Sentralstøvsuger. Anlegg plassert i bod, kjeller.
- Fiber fra Altibox.
- Alarm fra Verisure.

VÅTROM

KJELLER > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2018.
Foto på banemembra, gulv.
Faktura fra rørlegger fremvist.
Faktura fra membran fremvist.
Eier innehar div. fakturaer.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med klemring. Banemembran.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med badekar og dusjnise med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Benkeplate med servant, underskuffer. Speil og lys over servant. Vegghengt toalett.
2 stk. håndkjetørker.
Nisje med opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

KJELLER > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i soverom mot bad.

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2009.
Faktura fra rørlegger fremvist.
Faktura fra membran fremvist.
Eier innehar div. fakturaer.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

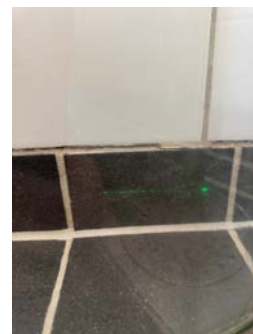
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. LED belysning fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Sprekk / ris i fuger nederst på vegg, dusjhjørne

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 14 mm. Oppkant på membran ved dør er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (hovedsluk) under baderomsmøbel og hjelpesluk i dusjhjørne.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskap/skuffer. Høyskap. Speil med lys over servant. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Ventilasjon

Takventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i kott mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med høyglans fronter. malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vaskeum. Kjøkkenøy med induksjon platetopp. Kjøkkenøy / spisebenk mot stue. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, frysenskap og hel kjøleskap. Fliser over benk. Waterguard under benk.

Kjøkken fra Kvik.
Kjøkken fra 2009.
Delvis nye fronter og benkeplate fra 2018.

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i bod, kjeller.

Boligens hovedstoppekran lokalisert i bod, kjeller.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovn i 1. etasje og 2. etasje.
Varmekabler på badrom.
Varmekabler og el. folie el. i kjeller.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe fra 2009. Service utført 2025.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

V. bereder 200 l fra 2008. Plassert i bod, kjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i flere rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer. Skap plassert i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing 2018

Sist i 2026 med nye LED lamper i himling på bad 2. etasje.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing 2018.

Sist i 2026 med nye LED lamper i himling på bad 2. etasje.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Kursbetegnelsen bør ferdigstilles i riktig format.

Øvrig.

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap



Kursbetegnelsen bør ferdigstilles i riktig format.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn. Byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenering er ca. 8 år gammel med relativt lang sannsynlig restlevetid.

Det er ikke informert om svikt i drenering eller uønsket fuktproblematikk i bygningen eller boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler avslutning på grunnmurplast langs garasje (gavlvegg)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegningsstein fjernes og legges lavere i terreng.



Det mangler avslutning på grunnmurplast langs garasje (gavlvegg)

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i betongsteiner i bakkant ved terrasse.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre tomteforhold

Belegningssteinen på gårds plass lagt 2021.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

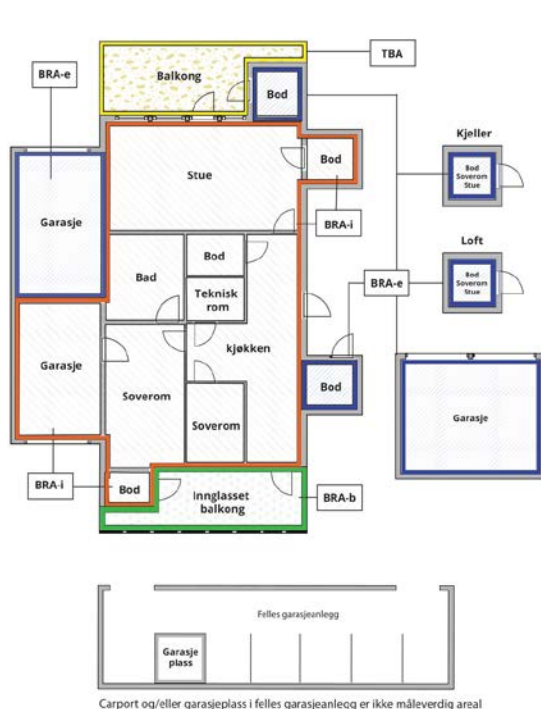
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig - vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	62			62	
1. etasje	58			58	33
2. etasje	44			44	
Loft	12			12	
SUM	176				33
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, hall m/trapp, bod, bad / wc, soverom, garasje		
1. etasje	Trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom		
2. etasje	Trapperom, gang, bad / wc, kott, 3 soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Terrasse ca. 27 m² med utgang fra stue 1. etasje.

Balkong ca. 5,6 m² med utgang fra soverom 1. etasje.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Et rom i 2. etasje er definert som "soverom" og tilfredsstiller ikke forskriftenes krav om areal - 6m², men har vindu og benyttes som soverom av nåværende eier.

Loft er medtatt i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som entre. Soverom er ikke søknadspliktig da det er rømningsvei og størrelsen er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Teis Marvind Gilde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	1122		0	486.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vekterveien 27 B

Hjemmelshaver

Bergkvist Anna Christina, Gilde Teis Marvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Manglerud, bestående av tomannsboliger, rekkehus og villa bebyggelse. Kort gangvei til skoler/ off. kommunikasjoner/ sentra m.m. Turmuligheter ved Østensjøvannet og Østmarka

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn.

Om tomten

Eiendommen ligger i hellende terreng. Belegningsstein på gårdsplass.

Granittmur og hekk mot vei.

Tomten er opparbeidet med plen og div. beplantning.

Hekk og gjerde mot naboeiendommer.

På befaringsdagen var eiendommen dekket med snø.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets bank og forsikring				
Kommentar				
Fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.11.2018	Ferdigattest Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	05.03.2026	
3	05.03.2026	
4	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW7886>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0020/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Christina Bergkvist	Teis Marvind Gilde
Gateadresse	
Vekterveien 27B	
Poststed	Postnr
OSLO	0681
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalenr.	1834610

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

Beskrivelse

Noen sprekker i fuger på bad i 2. etasje.

Initialer selger: ACB, TMG

1

Document reference: 17-0020/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rørarbeid på begge bad
Arbeid utført av	Hagen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad 2. etasje membran lagt av Protan. Bad kjeller levert av Gilde Bygg AS og godkjent av Stole AS
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest ligger hos plan og bygg
-------------	--------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt avløpsrør 2009. Nytt rør for inntak av vann lagt til utkant av yttervegg 2018 Ny stoppekran ute 2021
Arbeid utført av	Hagen VVS

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	Langsgående sprekk i garasjevegg grunnet frostspreng. Utbedret gjennom utgraving og drenering i 2010. Sprekk/riss i mur i bod i 2. etasje. Har vært uendret siden vi overtok boligen i 2008, så det er ikke vurdert kritisk å utbedre.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av alle sikringer, økning av kapasitet på hovedsikring, arbeid på inntakskabel, trekke om kabler i mesteparten av huset, gulvvarme hele kjelleren, stikkontakter og utelys.
Arbeid utført av	Sinus Elektro, Ekeberg Elektro, SB Pettersen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontrollert av Hafslund i 2018
-------------	--------------------------------

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering er utført av eier i samarbeid med nabo og med rådgivning av fagpersoner.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp ramme til terrassetak. Resten av terrasse er utført av eier.

Arbeid utført av

Gilde bygg AS

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

Beskrivelse

Senket gulv i kjeller for å oppnå takhøyde på 220cm. Bygget om kjeller med soverom og bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon ligger hos Plan og Bygg

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

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
Anna Christina Bergkvist	ac0db6d82f5dc29bdf8b 4850ab83aae4a3337a5c	04.03.2026 20:36:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Teis Marvind Gilde	cfff9423a2bed667b91f5b d19e426ab0ac8f5829	04.03.2026 20:34:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0020/26

- 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>

TEIS MARVIND GILDE
VEKTERVEIEN 27 B
0681 OSLO

Deres ref.:
TEIS MARVIND GILDE

Vår ref. (saksnr.):
201107215 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Maren Sofie Duesund

Dato: 04.08.2025

Adresse: VEKTERVEIEN 27B
Tiltakshaver: TEIS MARVIND GILDE
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 160/1122/0/0
Søker: TEIS MARVIND GILDE
Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Vekterveien 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av terrasse samt tak over terrasse, mottatt 29.07.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107215			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade nord	5		1/8
Situasjonsplan			1/10
Fasade vest			1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GILDE BYGG A/S
Vardeveien 64C
1182 OSLO

Deres ref.: JØRGEN
GILDE

Vår ref.: 201709354-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Razegheh Alavi

Dato: 21.11.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: VEKTERVEIEN 27B Eiendom: 160/1122/0/0
Tiltakshaver: TEIS MARVIND GILDE Adresse: VEKTERVEIEN 27 B, 0681 OSLO
Søker: GILDE BYGG A/S Adresse: Vardeveien 64C, 1182 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vekterveien 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for, mottatt 09.11.2018.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709354			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	-	-	2/4
Plan 1. etasje	-	-	2/5
Fasade øst	-	-	2/6
Fasade nord	-	-	2/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2018 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TEIS MARVIND GILDE, VEKTERVEIEN 27 B, 0681 OSLO, teis.gilde@gmail.com



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 201812124-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 01.11.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VEKTERVEIEN 27B	Eiendom:	160/1122/0/0
Tiltakshaver:	TEIS MARVIND GILDE	Adresse:	VEKTERVEIEN 27 B, 0681 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vekterveien 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 31.10.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812124			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Flyfoto	Unummerert		1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.11.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til: TEIS MARVIND GILDE, VEKTERVEIEN 27 B, 0681 OSLO

Arbeidets art

Garasjetilbygg for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vekterveien 27.	gnr. 160, bnr. 518	60/1390

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Bjarne Norheim
Vekterveien 27

S i e r.

Manglerud.

OV/NU.

Dato

22. januar 1965.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør

O. Verndal

Arbeidsart
Vindfang.

Arbeidssted Vekterveien 27.	Matr.nr. gnr. 160, bnr. 518.	J.nr. 69/689
--------------------------------	---------------------------------	-----------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Herr Bjarne Norheim
Vekterveien 27

D.S.

OSLO-6.

LI/GF

Dato

16. januar 1970.

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

L. Isnes
Fung. Bygningsinspektør
L. Isnes.

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

5. mai 1958.

Gnr. 160, bnr. 518, hus 13, Vekterveien 27.

50/1397.

Nybygg.

2/10-1956.

Våningshus.

Oslo Politis selvbyggerlag, Möllergt. 19, Oslo.

Arkitekt Robert Olsson, Vestlia 1, Ljan.

Murmester Jan Berger, Vektervn. 33, Abildsø.

A. Gjerstad

Midlertidig overbygning av terrasse.

Arbeidssted	g.nr. 160 b.nr. 518	Matr.nr.	Vekterveien 27	J.nr.	57/1012
-------------	---------------------	----------	----------------	-------	---------

Byggherre

Herr Haldor Baustad,
Vekterveien 27,
Abildsø.

Ansvarshavende

D.s.

Dato

10. januar 1958.

Arbeidets art

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

Forbehold:

Overbygning av terrasse er godkjent som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Bygningsinspektør

A. Gjerstad

O. Verndal

G.nr. 160a B.nr. 1+4/9

L.nr. 1397

Tomt nr. _____

OSLO KOMMUNE

Dat. 13/5-50

Parsell nr. _____

Bygningskontrollen

Antall bilag _____

Bilag nr. 1

Hus 13

EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Varningshus

Leil. 2/4

Eier:

Sted:

Ansvarshavende:

Oslo Politi's
sekrbyggelag

Indre Abildso

Murmester Jan Berger,

adr. Møllergt 19
Oslo

Tomt nr. _____

Snippen 13, Oslo.

til Vei 786

Kort sendt 14/7-50.

Sendt vegsj. 19/5-50

Retur 17.6.50

Gebyr 6/7-50

Bebygget areal

1.ets. 101 5.10

2.ets. 101 0

Tillatt påvist _____

Ferdigatt. _____

Garasje _____

Forespørsel ang.
ferdigatt, sendt _____

Uthus _____

Anmelder:
Ark. Robert
Olsson

Fasaderåd _____

adr. Veselia 1
Ljan

Vegsj. (ang. veg) 14/7-50.

Brannsjef _____

Brannsj. ✓ -"

Helseråd _____

Kloakkvesen _____

Reg. vesen _____

Grauning sendt 23/5-50

Glasie - blun med hus 1.
19/5-50 1116

MATERIALTILLATELSE
Foreligger 1116
EB.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Erling Olav Turtum
VEKTERVEIEN 27B

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527481
9017204

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 112

Vi viser til bestilling av 20260225 for VEKTERVEIEN 27B.

GNR. 160 BNR. 1122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.1978.

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

487 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

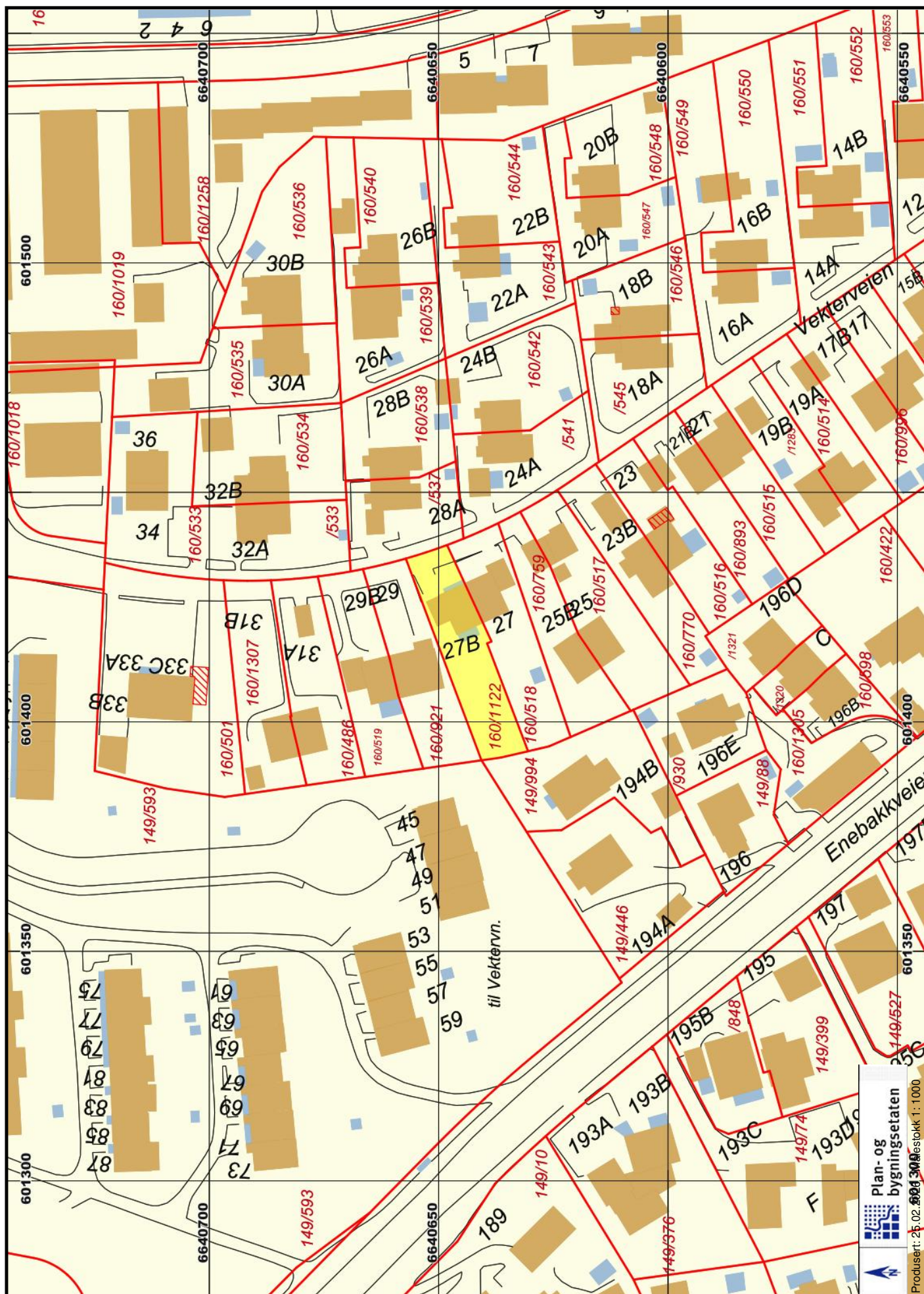


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nabolagsprofil

Vekterveien 27B - Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Sandstuveien Linje NC2, 70, 70N	6 min  0.4 km
 Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min  1 km
 Bryn stasjon Linje L1	6 min  3.1 km
 Holtet Linje 13, 19	6 min  3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min  6.4 km

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	11 min  0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	16 min  1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	17 min  1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	18 min  1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min  2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	23 min  1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min  3.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

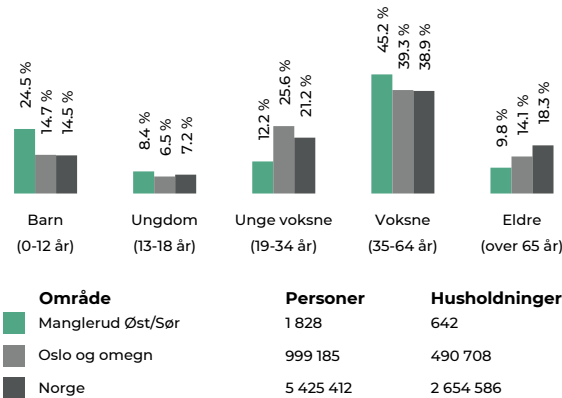
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min  0.6 km
Storgården barnehage (1-6 år) 131 barn	8 min  0.7 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min  0.8 km

Dagligvare

Joker Abildsø PostNord, søndagsåpent	6 min  0.5 km
Coop Extra Ryensvingen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min  0.8 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 2026

Primære transportmidler

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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

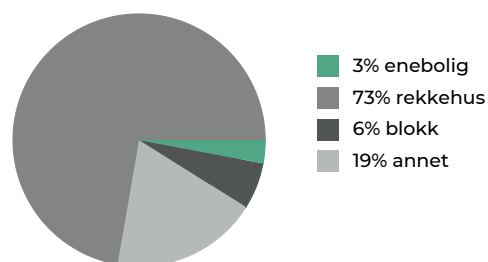
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Manglerud skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
⚽ Manglerud idrettspark	16 min	🚶
Fotball, ishall	1 km	
🏊 SATS Ryen	10 min	🚶
🏊 Manglerud bad	10 min	🚶

Boligmasse



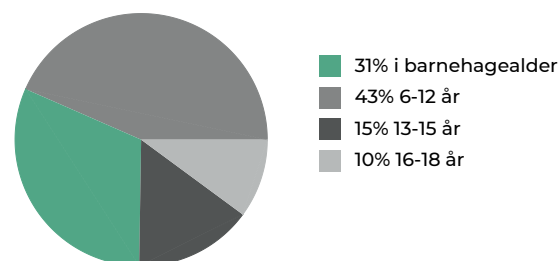
«Flott plass for barna å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

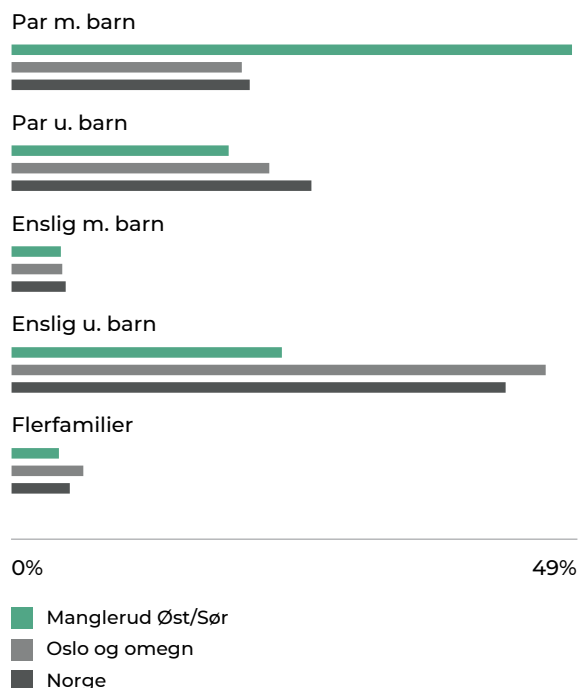
Varer/Tjenester

📍 Manglerud Senter	11 min	🚶
📍 Apotek 1 Manglerud	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

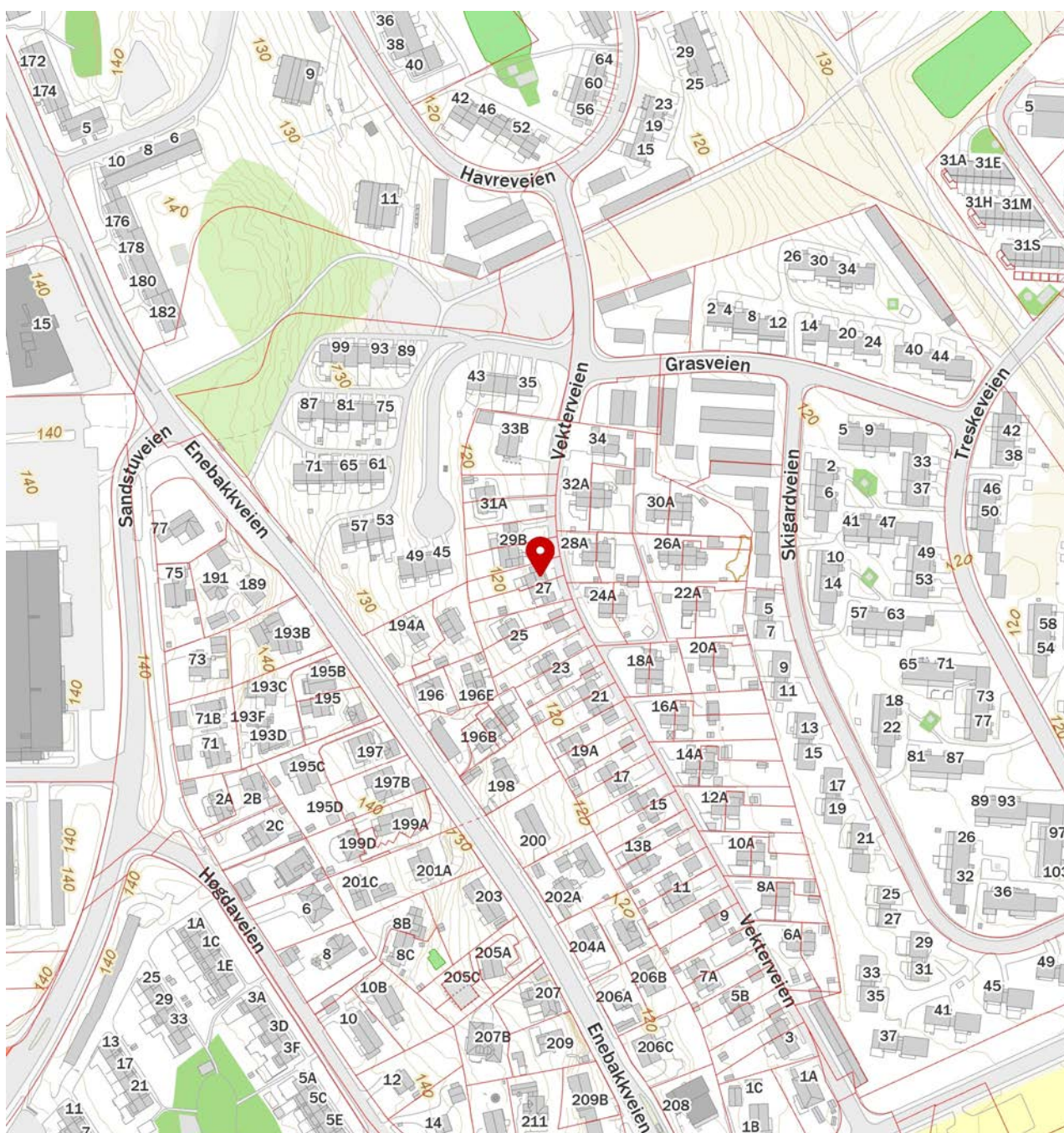


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	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 2026



Adresse

Vekterveien 27B, 0681 OSLO

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-266266

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

81574162

Gårdsnummer

160

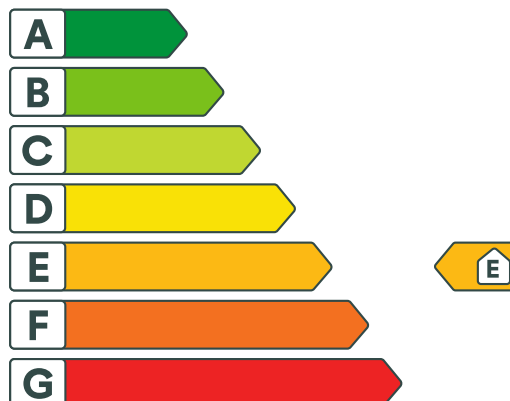
Bruksnummer

1122

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

176,0 m²

Oppvarmet bruksareal

148,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

245,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

245,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 968 kWh



Vekterveien 27B, 0681 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vekterveien 27B, 0681 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

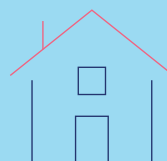
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 17-0020/26

Adresse: Vekterveien 27B, 0681 OSLO, gnr. 160, bnr. 1122 i
Oslo kommune.

Kontaktperson: Erling O. Turtum

Tlf: 916 09 103

Epost: erling@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/