

Seterhøyveien 27B

BEKKELAGSHØGDA

notar



Prisantydning Kr. 18 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 238/256 kvm
Megler Michelle Monsen Sveen Tlf 950 54 592

NOTAR.NO

notar



Seterhøyveien 27B

Familiedrøm på Bekkelagshøgda! Innholdsrik enebolig m/hybel. Stor terrasse og solrik hage. Garasje. Ettertraktet område.

Adresse	Seterhøyveien 27B 1176 OSLO
Prisantydning	Kr 18 500 000,-
Omkostninger	Kr 480 590,-
Totalpris	Kr 18 980 590,-
BRA-i/BRA Total	238/256 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1997
Soverom	4
Etasje	3

Michelle v/Notar har gleden av å presentere Seterhøyveien 27B. En sjelden og attraktiv familiebolig over 3 plan med innholdsrik planløsning, hybel, stor og lettstelt hage, solrik terrasse på ca. 32 m² og garasje. Eiendommen ligger usjenert i et populært og barnevennlig område, med kort vei til marka, skoler, barnehager og lokale servicetilbud. Her får du det beste av ro, trygghet og praktisk nærhet til alt du trenger.

Kort om boligen:

- Solrik og flott opparbeidet tomt
- Eksklusiv kjøkken- og baderomsinnredning fra Uno form
- To bad + toalettrom
- Fire romslige soverom + hybel
- Deler av underetasjen oppgradert i 2024
- Frittstående garasje + flere biloppstillingsplasser
- Barnevennlig og ettertraktet boområde

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Michelle Monsen Sveen

Eiendomsmeglerfullmektig
950 54 592 / michelle@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	47
Vedlegg	51
Budgivning	127

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

























1W1A0608



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand, omtrent seks kilometer fra Oslo sentrum. Fra eiendommen tar det rundt åtte minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, cirka ti minutter til trikkeholdeplassen på Sørli og omtrent fjorten minutter til T-banestasjonen på Karlsrud. På Holtet, som ligger i kort gangavstand, finner man blant annet delikatessbutikken Jacobs (gjenåpning høsten 2024), Åpent Bakeri, Joker dagligvare, sushirestaurant, apotek og treningssenteret Best Helse. Det tar rundt atten minutter å gå til Lambertseter senter, som tilbyr et stort utvalg av butikker, bibliotek, kinoen Symra og treningssenteret Sats. Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet, samt nærhet til både Østmarka med fine turstier og lysløyper og Oslofjorden med flere populære badeplasser.

I nærområdet finnes det et bredt utvalg av både kommunale og private barnehager. Boligen sogner til Kastellet skole, en populær barne- og ungdomsskole som ligger omtrent åtte minutters gange unna, ifølge informasjon fra Utdanningsetaten for skoleåret 2024/2025. Nærmeste videregående skoler er Lambertseter og Kongshavn, hvor sistnevnte holder til i de historiske lokalene til gamle Sjømannsskolen i Ekebergskrånningen.

Området har et aktivt og mangfoldig idrettsmiljø med tilbud innen fotball, håndball, langrenn, alpint og allidrett. Bækkelagets Sportsklub, Nordstrand IF og KFUM tilbyr aktiviteter for alle aldersgrupper. Det finnes flere treningssentre i nærheten, som Sats på Karlsrud og Lambertseter, begge med barnepass og badstue, samt Best Helse på Holtet og EVO ved Sæterkrysset. Ekebergsletta har egen lysløype og muligheter for frisbeegolf og ridning ved EKT. Østmarka byr på et stort nettverk av stier i variert terreng, perfekt for turer året rundt.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Seterhøyveien 27B, 1176 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0121/25

SELGER

Erling Bråthen
Lill Reiten

MATRIKKE

Gårdsnummer 158, bruksnummer 1039, , ideell andel 1/1.
i Oslo kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger opplyser om en strømregning på mellom kr. 2000,- og 4000,- per måned.

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 761 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt i skrånende terreng, med gode solforhold og utsyn mot de omkringliggende boligområdene på Bekkelagshøgda. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset terrengets naturlige høydeforskjeller, med plenarealer, prydbusker og beplantning som gir et frodig og innbydende preg. Det er asfaltert adkomstvei fra offentlig gate og biloppstillingsplass/garasje på eiendommen. Eiendommen er funksjonelt disponert med terrasse, frittliggende bod og flere muligheter for oppbevaring. Områdene rundt bygningen er opparbeidet med hellelagt gårds plass og trapp mellom nivåene, noe som gir en praktisk ferdsel også i skrått terreng. Tomten er innrammet av hekk og gjerde mot naboeiendommer, som gir et privat og skjermet uterom. Generelt fremstår eiendommen som velorganisert og lettstelt, med balansert fordeling mellom grøntarealer, gårds plass og opparbeidede flater.

Deler av tomten strekker seg ut i Seterhøyveien og er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn etter regulerings- og utparselleringsplan for eiendommen Søndre Hellerud, 933619, vedtatt 28.04.1919.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.10.2025, utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1997

BYGGEMÅTE

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret. Det er montert stigetrinn til pipen og snøfangere.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/loft:

Boligen har saltak med ark, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra raftene med forenklet undertak av sutakplater. Det er tilkomst til loft via en nedfellbar loftsluke med stige og flere kneloft.

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter:

Bygget har en grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, samt ett vindu i tre 2. etasje med 2-lags glass fra 2022.

Dører:

Boligen har to ytterdører i malt trevirke, én i 1. etasje og én i kjeller på soverom, begge fra byggeåret. På kjøkkenet

i 1. etasje er det en balkongdør i tre med 2-lags glass som gir adgang til terrassen, og i stuen en skyvedør i tre med 2-lags glass som gir adgang til samme terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse og trapp i trekonstruksjon med trykkipregnerte terrassebord og et rekkverk i malt trevirke. Terrassen ble målt til ca. 4 m². Fra stue og kjøkken er det utgang til en sydvestvendt terrasse med tilhørende trapp på 32 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon, fundamentert på trepåler med bjelkelag, hvor bjelkesko er festet til yttervegg. På dekket er det lagt trykkipregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. Under terrassen er det stedvis rester av et plastbelagt undertak. Rommet under terrassen benyttes som oppbevaringsplass for redskaper.

Utvendige trapper:

Hagen er delt opp i ulike platåer med rekkverk og trapp mellom platåene. Trappen er oppført i trykkipregnerte materialer, mens rekkverket har malt trevirke.

Frittliggende bod:

På tomten er det oppført en liten utebod i bindingsverk med trekledning og saltak tekket med takshingel. Boden ble målt til ca. 3 m².

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen har vannledninger i kobber og plast, utført som plast rør-i-rør-system med en åpen fordelerstokk plassert på vaskerom i kjeller. Her er også hovedstoppekranen og vannmåler også plassert. Vannledninger har varierende alder og tilstand. Det er i tillegg installert et separat fordelerskap for badet i kjelleren fra 2007.

Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med stakeluke på vaskerommet i kjelleren.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon i 1 og 2. etasje, mens kjeller har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og ventiler i vegg.

Varmesentral: Boligen varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på våtrom, entré, toalettrom og rom i kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmtvannstank: En ca. 300 liters varmtvannsbereider fra 1997, plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling. Hovedsikring: 63 amp.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket. Det er registrert råteskader i vindusomrammingen, hovedsakelig i områder der trevirke er montert tett mot vannbrettet, noe som har medført fuktpåvirkning over tid. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: Vinduene bør utbedres og eventuelt skiftes ut der det er sprekker og slitasje, for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne. Dersom vinduene ikke vedlikeholdes eller byttes ut ved behov, kan det føre til økt varmetap, høyere energikostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Råteskadet trevirke rundt vinduene må utbedres. Her bør det samtidig etableres en spalte på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket.

Kostnadsestimatet er kun for lokale utbedringer av råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Balkongdøren på kjøkkenet har påvist råteskade i dørblad. Trevirke på dørene er værslitte utvendig og med sprekker i treverket. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan

tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen

Konsekvens/tiltak: Balkongdøren på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskade i dørbladet, for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktinntrengning. Værslitte dører med sprekker i trevirket bør overflatebehandles og eventuelt repareres for å forhindre økt slitasje, redusert levetid og mulighet for fuktskader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er kun for lokal utbedring av råteskade på balkongdøren

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 98,5 m og tilfredsstillende ikke minimumskravet til høyde på rekkverk etter dagens krav. Både dekke og rekkverk bærer preg av alder og slitasje. Det er påvist at dekke og rekkverket har en del sprekker med lokale råteskader i konstruksjonsvirke på begge terrassekonstruksjonene. Ved belastning av rekkverk påvises svakheter i innfesting mot bjelkelaget, rekkverket gir etter. Løsningen hvor bjelkelaget er festet med bjelkesko inn mot kledning er ikke en fagmessig god løsning og kan i verste fall utgjøre en risiko dersom bakenforliggende konstruksjon ikke er prosjektert for å tåle belastningen. Det plastbelagte taket under bjelkelaget er gammelt og skadet

Konsekvens/tiltak: Rekkverkets høyde bør økes til minimum 1,0 m for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker, men ikke et krav på oppføringstidspunktet. Dekke og rekkverk bør utbedres eller skiftes ut grunnet sprekker og lokale råteskader, for å hindre videre forringelse. Innfestingen av rekkverket mot bjelkelaget bør undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og unngå at rekkverket gir etter ved belastning. Løsningen med bjelkelag festet med bjelkesko mot kledning bør vurderes av fagkyndig, da dette kan medføre risiko for konstruksjonssvikt dersom underliggende konstruksjon ikke er dimensjonert for belastningen. Det plastbelagte undertaket under bjelkelaget bør skiftes ut eller repareres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen. Kostnadsestimatet kan endre seg etter at hele skadeomfanget er avdekket

Kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

- Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Både trappen og rekkverket bærer preg av alder og slitasje. Det er påvist sprekker og manglende vedlikehold, samt lokale råteskader. Ved belastning av rekkverket er det avdekket svakheter i fundamenter og innfesting. Ett av trappetrinnene er løse med svakheter i innfestingen

Konsekvens/tiltak: Trapp og rekkverk bør utbedres eller skiftes ut på grunn av sprekker, lokale råteskader samt svakheter i innfesting og fundamentering. Tiltak anbefales for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og for å redusere risiko for personskade.

Kostnadsestimat: Kr. 20 000,-100 000,-

- Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Fra hulltaking i omkleddingsrommet ble det, i tillegg til høyt fuktinnhold i bunnsvillen, påvist bruk av dampsperre. Bruk av dampsperre anbefales ikke lenger i denne typen konstruksjon, da platen kan stenge fukt inne i konstruksjonen og dermed øke risikoen for mugg og råteskader. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, men i kjellervegg under terreng kan dette føre til at eventuell fukt ikke får mulighet til å tørke ut, noe som kan gi økt risiko for fuktskader. Til venstre for trappen ble det observert at trefiberbaserte plater er montert rett på grunnmuren, uten lufting. Når platene er lagt tett inntil grunnmuren, vil fukt fra vegg og grunnmuren kunne overføres til platene. Dette er en uheldig løsning som over tid kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Med bakgrunn i påviste forhold anbefales det ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget. Dampsperre i kjellervegg bør fjernes for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende mugg- og råteskader. Trefiberbaserte plater som er montert direkte mot grunnmur uten lufting bør fjernes eller ombygges slik at det etableres tilstrekkelig lufting mellom plate og mur, for å hindre fuktopptak og utvikling av skader i materialene. Dersom det ikke gjennomføres tiltak, er det økt fare for fuktskader, mugg- og råteutvikling i skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt. Et eventuelt tiltak må sees i

sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Det bør samtidig tas høyde for at fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er krevende å utbedre, og at dette kan medføre kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann, noe som i dette tilfellet har sammenheng med de observerte avvikene. Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes når ytterligere undersøkelser er gjennomført, og omfanget av skadene er fullt ut kartlagt.

Kostnadsestimat: kr. 20 000-100 000,-

- Innvendig > Hybelkjøkken

Vurdering av avvik: Det er ikke montert ventilator tilknyttet platetoppen. Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenventilator bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.

Manglende ventilator kan føre til dårlig inneklimate, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader. Komfyrvakt bør også installeres for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetoppen.

Manglende komfyrvakt øker faren for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering * Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Grunnmursplast er observert mot grunnmur, men ved enkelte steder, blant annet ved lysgraver, er platen ikke synlig. Påvist høyt fuktinnhold i bunnsviller fra "Rom under terreng" indikerer at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har direkte betydning for både underetasjens bruksområder og konstruksjonens tekniske tilstand. Da dreneringen er nedgravd og skjult, må vurderingen baseres på alder og observasjoner fra hulltaking i rom under terreng. Teknisk levetid for drens-systemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader i underetasjen, redusert bruksverdi og skade på konstruksjonen.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før dreneringens tilstand og funksjon er nærmere undersøkt.

Tiltaket må vurderes i sammenheng med

forholdene under terreng samt den kjente overvannsproblematikken i området

Kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

- Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Terrengtet har fall inn mot grunnmuren. Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak: Dersom terrengtet ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrengtet rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren.

Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt.

Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensør vurderes.

Kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes

generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det ble ikke

registrert synlig membran i sluk, og det er observert sprekker i fugene på veggene innenfor dusjsonen. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende tetthet i våtsonen og sprekker i fugene medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: Kr. 200 000-500 000,-

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet består av smøremembran som ikke er utført fagmessig og mangler et beskyttende dekke i nisjen. Eier opplyser at tettesjiktet ikke ble skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen. På bakgrunn av alder og manglende tilfredsstillende tettesjikt er det satt TG3 på hele konstruksjonen.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, slik at det tilfredsstillende dagens krav til våtsone og vannbelastning. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist løse fliser, bom (hulrom) og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak: Fliser med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom slike avvik ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid for veggkonstruksjonen. Kostnadsestimatet forutsetter at det er mulig å foreta lokal utbedring av avviket. Ved mer omfattende skader må det foretas en ny vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige.

Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist motfall på gulv, fliser med bom (hulrom) og sprekker i fuger

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres motfall på gulvet, samt utbedres fliser med bom og sprekker i fuger, for å redusere risiko for vannansamling, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på gulvet og økt fare for vannlekkasjer. Kostnadsestimatet forutsetter at det er mulig å foreta lokal utbedring av avviket. Ved mer omfattende skader må det foretas en ny vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige.

Kostnadsestimat: Kr. 20 000-100 000,-

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Utvendige vindskiebeslag er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Mose bør fjernes for å hindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for vanninntrengning. Vindskiebeslagene bør utbedres slik at de tilfredsstillende fagmessige krav, for å unngå fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen. Når taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet brukstid, bør det planlegges for utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen

- Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer

Konsekvens/tiltak: Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres og utbedres der det er lekkasjer, for å hindre vannskader på fasade og grunnmur. Videre forringelse kan føre til økte vedlikeholdskostnader og risiko for

fuktskader på bygningen

- Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er påvist værslikt og oppsprukket trevirke/trepaneler, samt stedvise råteskader i kledningen. Det er ikke registrert tilstrekkelig musetetting i nedre del av kledningen, noe som øker risikoen for at mus kan komme inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak: Værslikt og oppsprukket trevirke samt råteskader i kledningen bør utbedres for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader. Det bør etableres tilstrekkelig musetetting i nedre del av kledningen for å forhindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og inneklimaet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Det er observert «buler» og fuktmerker i sutaksplatene, noe som indikerer kondens. Det ble utført fuktmåling i takstoler ved hjelp av et protimeter MMS2, hvor det påvises et fuktinnhold i trevirke på 17,2 vektprosent. (Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent) Kneloftene lot seg ikke inspisere fullt ut, da det er etablert både raftepapp og isolasjonsmatter som ligger tett inntil kneloftsdøren.

Konsekvens/tiltak: Isolasjonsmatter bør justeres slik at de ikke presser raftepappen opp mot undertaket, for å sikre tilstrekkelig lufting. Forholdet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt fuktbelastning, som over tid kan føre til skader på treverk og redusert levetid for takkonstruksjonen. Ved utbedring bør også kneloftene inspiseres ytterligere. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaring grunnet begrenset tilkomst.

- Utvendig > Frittliggende bod

Vurdering av avvik: Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak: Boden må oppgraderes.

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk. I entreen registreres bomlyd i gulvflisene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Enkelte av flisene har også sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvfliser med bomlyd og sprekker i fugene for å sikre god vedheft og hindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 .

Konsekvens/tiltak: Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

- Innvendig > Radon

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

Konsekvens/tiltak: Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

- Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert funksjon på fyringsanlegget.

- Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Trapper bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør slipes og overflatebehandles.

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Enkelte dører tar i karm ved lukking

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres justering av dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dørblad og karm. Dører med normal alders- og bruksslitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Det er påvist kondensering og irring på kobberørene. Fordelerstokken er montert på vegg i vaskerommet uten tettesjikt på vegg og uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv. Dette kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i servantskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Kondensering og irring på kobberørene bør undersøkes nærmere av fagperson, da dette kan føre til lekkasjer og påfølgende vannskader. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledningene, anbefales det å vurdere tilstand og eventuelt planlegge utskiftning for å redusere risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Manglende tettesjikt på vegg og gulv ved fordelerstokken bør utbedres for å unngå fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når forventet brukstid nærmer seg slutten, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere om avløpssystemet har tilstrekkelig lufting, da manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade. De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Kursfortegnelse er mangelfull. Med bakgrunn i påviste forhold, alder på anlegget og manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak. Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 4 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

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

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent. De målte verdiene ligger under de kritiske grensene, men ideelt sett burde målingene vært nær 0 vektprosent og ikke 11,8 vektprosent. Dette kan tyde på at badet er lite brukt, og at den målte fuktigheten er gjenværende etter siste bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og det anbefales å undersøke om det foreligger skjulte lekkasjer eller mangler i fuktsikringen. Ved å følge opp dette kan man redusere risikoen for fremtidige fuktskader og råte i konstruksjonen. Tiltaket bør sees i sammenheng med avvik som ble påvist på badet

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold. Det må påregnes utbedringer eller overflatebehandling ved behov.

- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Ventilator er 28 år.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon. Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det påvises fliser med bom (hulrom). Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da slike fliser har økt risiko for å løsne, sprekke eller forårsake ytterligere skader på overflaten. Slitasje på innredningen vurderes som kosmetisk, og utbedring er kun nødvendig dersom det er et ønske om forbedret estetikk.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Det ble gjennomført fuktmåling via inspeksjonsluke i vegg ved stakeluke, hvor det ble registrert et fuktinnhold i bunnsvillen på 18,5 vektprosent. Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17-20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent. De målte verdiene over de kritiske grensene, men det ble ikke påvist råteskader i området.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og det anbefales å undersøke om det foreligger skjulte lekkasjer eller mangler i fuktsikringen. Ved å følge opp dette kan man redusere risikoen for fremtidige fuktskader og råte i konstruksjonen. Tiltaket bør sees i sammenheng med avvik som ble påvist på badet og i "Rom under terreng

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Fra inspeksjonsluke i tilstøtende rom observeres det fliser på et dekke under baderomsgulvet. Denne observasjonen stemmer ikke overens med bildene som er fremvist fra oppussingen av badet. Det ble ikke observert membran i overgangen mellom klemring og sluk.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen av membranløsningen, spesielt i overgangen mellom klemring og sluk, samt avklare avviket mellom observerte fliser og dokumenterte bilder fra oppussingen. Manglende synlig membran og ukjent utførelse medfører økt risiko for fuktskader i

konstruksjonen, da membranens funksjon og levetid er usikker.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i

byggningskonstruksjonen. Slitasje på innredningen vurderes som kosmetisk, og utbedring er kun nødvendig dersom det er et ønske om forbedret estetikk. Regelmessig vedlikehold og kontroll av avløpspumpen er viktig, da tette slanger eller feil i pumpen kan føre til tilbakeslag eller lekkasje.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Da fuktinnholdet i bunnsvillen ligger tett opp mot grenseverdiene, kan det ikke utelukkes forekomst av skjulte skader i konstruksjonen som ikke ble avdekket ved denne hulltakingen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Da badet ligger i kjeller, hvor det også er påvist høyt fuktinnhold fra andre hulltakinger, er det risiko for at det kan forekomme skader i konstruksjonen på badet. Uten nødvendige tiltak kan dette føre til utvikling av muggsopp eller råteskader, noe som vil redusere konstruksjonens levetid og medføre økte utbedringskostnader.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: i 2007. Arbeid utført av: Rørleggerkompaniet.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja, i 2007.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

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

- Ja. I 2016 og det skjedde under ekstremt vær og det skjedde med alle husene i hele gaten.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. De fikk jobben av If forsikring etter vanninnsig i 2023. Jeg har gravd og lagt ned rør så vann ledes bort fra huset. Arbeid utført av: Recover.

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

- Ja, kun med vann som kom ved vanninnsig i 2023.

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

- Ja. Kontroll gjort gratis av IF forsikring.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Ladeboks ute.

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

- Ja. Ikke utleie i dag.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Bygd med utleiedel i 1996.

Tilleggskommentar:

Takstmann har avdekket feil i oppbyggingen av utbedringen utført av if forsikring i forbindelse med vannskade i kjelleretasje. Dette ble oppdaget gjennom hulltaking. Forsikringen er kontaktet og svar har kommet. Forsikringen har konkludert med at kjelleren er satt istand på forsvarlig måte etter reglene fra byggeåret og at man kunne tette vegg når det er under 18% vektprosent fukt. Jeg har nå gravd opp de tre lyskassene (kjellervinduer) som det ble målt fukt ved og drenert regnvann ut fra grunnmuren med steinmasse og plast. Men på bakgrunn av tidligere vannskade og overvannsproblematikk i området kan det ikke garanteres at det ikke finnes andre skjulte skader i konstruksjonen.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Tilbygg / modernisering:

2025:

- Etter at undertegnede gjennomførte befaring, har eier utført lokale utvendige utbedringsarbeider med hensikt å redusere risiko for vanninnsig. Arbeidene er utført som egeninnsats og er ikke vurdert, kontrollert eller kvalitetssikret av takstmann. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold knyttet til eventuelle feil, mangler eller konsekvenser av disse arbeidene, samt forhold som ikke var aktuelle å vurdere på befaringstidspunktet.

2024:

- Innvendige overflater: Overflater i kjeller er oppgradert med nye gulvfliser med varmekabler etter tidligere vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Skaden ble håndtert som en forsikringssak i 2024, utført av Recover.

2017:

- Elektrisk anlegg: Installering av el-billader.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål og området rundt er regulert til bolig, friområde, offentlig bygning, vei, forretning m.m.

Gjeldene reguleringsplan for eiendommen er 202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230 - Siste dok. 04.01.2023. S-4220 - VEDTAKSDATO: 15.03.2006 - REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (SMÅHUSPLANEN). Vedtatt 12.6.13.

Pågående plansaker i området:

202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230 - Siste dok. 04.01.2023

Pågående byggesaker i området:

202511065 - Seterhøyveien 18 D - fasadeendring - Bruksendring - Fjerning av vegg. Siste dok. 07.11.2025

202512782 - Nordseterveien 29 - bruksendring av bod i kjeller til bolig. Siste dok. 21.10.2025

202506060 - Ringshusveien 19 A - mulig ulovlighet - To selvstendige boenheter i kjeller. Siste dok. 14.04.2025
202521379 - Bernt Knudsens vei 15 - 27 - rehabilitering av vann- og avløpsledninger. Siste dok. 10.11.2025
202507170 - Ringshusveien 12 - riving av enebolig og garasje. Siste dok. 18.08.2025

Deler av tomten strekker seg ut i Seterhøyveien og er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn etter regulerings- og utparselleringsplan for eiendommen Søndre Hellerud, 933619, vedtatt 28.04.1919.

Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier har gitt nabosamtykke til naboeiendommen 158/576 for justering av terreng over nabogrensen. Tillatelsen ble gitt 26.09.23. Selger opplyser at det er bekreftet fra eier av gnr: 158, bnr: 576 at tiltaket ikke vil bli gjennomført.

Terrenget har fall inn mot grunnmuren. Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann. Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

OPPVARMING

Boligen varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på våtrom, entré, toalettrom og rom i kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

PARKERINGSFORHOLD

Frittstående garasje på 18 m². Garasjen har elektrisk port og er tilkoblet strøm.

Flere biloppstillingsplasser på romslig gårdsplass. Det er montert el-bil lader.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Det fremkommer av erklæring tinglyst 04.07.1996 at gnr 158, bnr: 1039 (denne eiendommen) gir bnr: 236, 427 og 1025 rett til å legge/ha liggende felles stikkledning for vann og avløp med nødvendig kummer gjennom bnr: 1039 fram til hovedledningen i Seterhøyveien. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Deler av tomten strekker seg ut i Seterhøyveien og er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn etter regulerings- og utparselleringsplan for eiendommen Søndre Hellerud, 933619, vedtatt 28.04.1919.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 16.03.1999.

Det er observert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens løsning i kjelleretasjen. Avviket gjelder at badet i kjeller er slått sammen med en tidligere sportsbod som opprinnelig hadde utvendig adkomst. Kjellerstuen benyttes i dag som soverom, og deler av tidligere bodareal er omgjort til garderobe og bod. De utførte endringene anses som søknadspliktige tiltak og krever bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

16.03.1999.

RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen.

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

Boligen strekker seg over 3 plan:

Kjelleretasje har egen inngang fra terrengnivå og inneholder hall med trapp, vaskerom, gang, bod, omkleddningsrom, soverom og bad.

1. etasje består av entré, hall med trapp, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje har bad, loftstue og tre soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport, utført av Christian Amundsen.

STANDARD

1.ETASJE:

ENTRÉ

Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adgang til ett av boligens soverom, samt til separat toalett, stue og kjøkken.

STUE

Det første som møter deg i stuen er de store vinduene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er lett å møblere i soner med loungegruppe, samt TV-krok med øvrig møblement. De store vindusflatene kombinert med funksjonell planløsning gir luftig inntrykk og god romfølelse. Stuen har lyse vegger og lekkert skipsgulv i heltre eik. Peisen skaper en lun og hyggelig atmosfære på kalde høst- og vinterdager. Det er god plass til å innrede med spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet med plass til hele familien.

KJØKKEN

Tidløst og moderne designkjøkken fra Unoform, opprinnelig fra byggeåret, i en delvis åpen og sosial løsning mot spisestuen. Innredningen har profilerte og glatte fronter i tre og laminat, med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Benkeplaten er i laminat, og overskapene har både glassdører og sjalusidører. Det er etablert belysning under overskap som gir godt og funksjonelt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens Miele og Gorenje, herunder bred induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, kaffemaskin samt halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med hette i børstet stål.

TERRASSE

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en fantastisk sydvestvendt terrasse på ca. 32 kvm. Terrassen fungerer som en fin forlengelse av stue- og kjøkken området. Her har du plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske av lounge møblement, spisegruppe, grill, solsenger med tilhørende møblement m.m. Terrassen har tilhørende trapp ned til hagen.

SOVEROM

Et av boligens soverom befinner seg i tilknytning til entréen og har en romslig utforming. Rommet benyttes i dag som kontor men egner seg også utmerket som barnerom eller gjesterom. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommets store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut.

TOALETTROM

Praktisk separat toalett i tilknytning til entréen. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler. Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en topplate i laminat, servant i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil på vegg til høyre for innredningen. Videre er det montert et vegghengt toalett med innebygd systerne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk gjennom en ventil i himlingen.

2. ETASJE

TV-STUE

Hyggelig TV-stue med god plass til å møblere med sofagruppe og tv-benk med tilhørende møblement. Stuens lyse veggflater kombinert med store vindusflater sørger for et lyst og luftig uttrykk.

HOVEDSOVEROM

Romslig og luftig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet ønsket møblement. Rikelig med oppbevaringsplass i plassbygd skyvedørgarderobe. Soverommets vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II og III

I tillegg til boligens hovedsoverom finner du også to ytterligere soverom i 2.etasje. Her er det god plass til å innrede med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommets store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut.

BAD

Romslig bad med natursteinfliser på gulv og hvite fliser på vegger. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler. Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en topplate i laminat, to nedfelte servanter i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil med integrert belysning over. Videre er det montert et innebygget badekar og et vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusjsonen er etablert i en egen nisje med dusjforheng og blandebatteri. Badet er prosjektert med to sluk i plast, ett i dusjsonen og ett imidten av rommet.

KJELLER

HYBELDEL*

Hybelen omfatter kjøkken av enkel type, uten ventilator, stue/soverom, samt tilkomst til eget bad. Egen inngang. Det er ikke meldt inn til kommunen at boligen har en hybel, men rommet er i byggetegninger omtalt som kjellerstue.

BAD

Lyst og delikat flislagt bad med elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet ligger i direkte tilknytning til soverommet og ble utvidet og oppgradert i 2007. Rommet har flislagte gulv og vegger, med runde natursteiner i dusjsonen og rundt det innfelte speilet på veggen. Innredningen består av en eksklusiv plassbygget løsning med platetopp i stein og to toppmonterte servanter med tilhørende blandebatterier. Over innredningen er det et innfelt speil i flislagt vegg, samt et felt med glassbyggerstein som slipper lys inn fra soverommet. Midt i rommet er det montert et frittstående eksklusivt boblebad med flere funksjoner. Dusjsonen er etablert i en adskilt nisje med vegg av glassbyggerstein og tilkomst via en glassdør med tilhørende dusjbatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne. Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte og vindu.

VASKEROM

I boligens kjeller finner du et praktisk vaskerom. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens vegger

og himling er utført med malte plater. Innredningen består av en enkel skapseksjon med skyvedører for oppbevaring, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. I rommet er det installert varmtvannsbereder og sentralstøvsuger, samt vannledninger med hovedstoppekran og vannmåler.

WALK-IN/BOD

Dette rommet benyttes i dag som walk-in og har lekker skreddersydd garderobeløsning fra Acme garderober. Her har du svært gode oppbevaringsmuligheter for klær og tilbehør.

HAGE

Pent opparbeidet tomt i skrånende terreng, med gode solforhold og utsyn mot de omkringliggende boligområdene på Bekkelagshøgda. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset terrengets naturlige høydeforskjeller, med plenarealer, prydbusker og beplantning som gir et frodig og innbydende preg. Det er asfaltert adkomstvei fra offentlig gate og biloppstillingsplass/garasje på eiendommen. Eiendommen er funksjonelt disponert med terrasse, frittliggende bod og flere muligheter for oppbevaring. Områdene rundt bygningen er opparbeidet med hellelagt gårdsplass og trapp mellom nivåene, noe som gir en praktisk ferdsel også i skrått terreng. Tomten er innrammet av hekk og gjerde mot naboeiendommer, som gir et privat og skjermet uterom. Generelt fremstår eiendommen som velorganisert og lettstelt, med balansert fordeling mellom grøntarealer, gårdsplass og opparbeidede flater. Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse og trapp i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og et rekkverk i malt trevirke. Terrassen ble målt til ca. 4 m². Videre er det oppført en liten utebod på ca. 3 m². Boden har bindingsverk med trekledning og saltak tekket med takshingel.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: hvitevarer på kjøkken, kjøleskap i kjelleretasje.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger:

- Safe plassert i bod i kjeller.

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: 238 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 36 m²

ENEBOLIG M/HYBEL

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Hall m/trapp, vaskerom, gang, bod, omkleddningsrom, soverom, bad

1. etasje

BRA-i: 89 m² Hall m/trapp, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken, toalettrom, entré

2. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, loftstue, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 18 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 34 602,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fordeles på fire terminer og innkreves i mars, mai, august og oktober.

De kommunale avgiftene fordeler seg slik:

- Feie-og tilsynsgebyr, kr. 243,-
- Renovasjonsgebyr, kr. 12 239,-
- Vann-og avløpsgebyr, kr. 22 125,-

*Vær oppmerksom på at oppgitte kommunale avgifter og eiendomsskatt er et estimat for inneværende år.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 502,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 4 810 000,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 13 300 000,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 18 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 000,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 462 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 480 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 18 980 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/158/1039:

04.07.1996 - Dokumentnr: 36174 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1039

Bestemmelser om felles stikkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten.

Meglers kommentar: Det fremkommer av erklæring tinglyst 04.07.1996 at gnr 158, bnr: 1039 (denne eiendommen) gir bnr: 236, 427 og 1025 rett til å legge/ha liggende felles stikkledning for vann og avløp med nødvendig kummer gjennom bnr: 1039 fram til hovedledningen i Seterhøyveien. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

04.07.1996 - Dokumentnr: 36173 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1039

GRUNNBOKSDATO

30.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Huseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport av Christian Amundsen.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Michelle Monsen Sveen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: michelle@notar.no

Mobil: 950 54 592

ANSVARLIG MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter

Energiattest
Nabolagsprofil
Tilbehørsliste
Soderberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

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

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

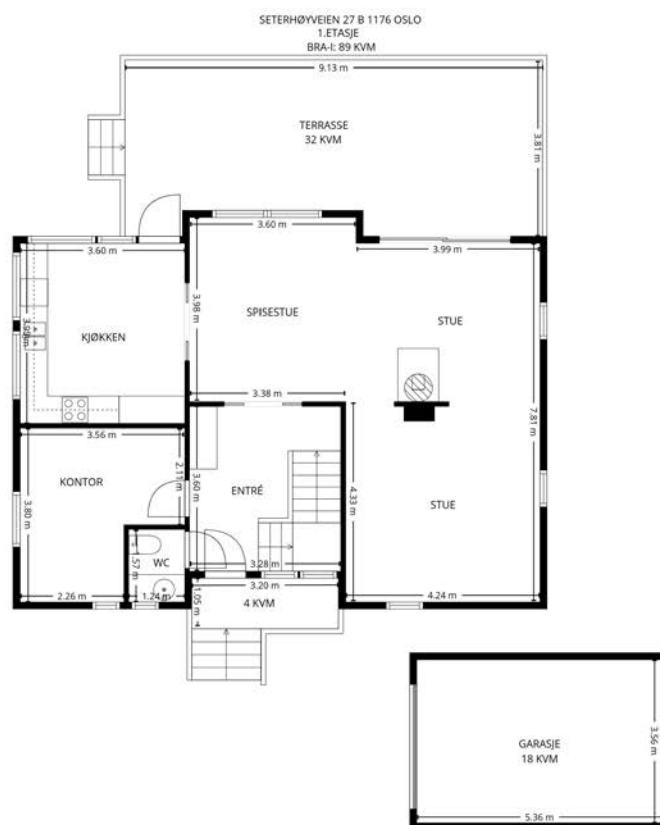
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

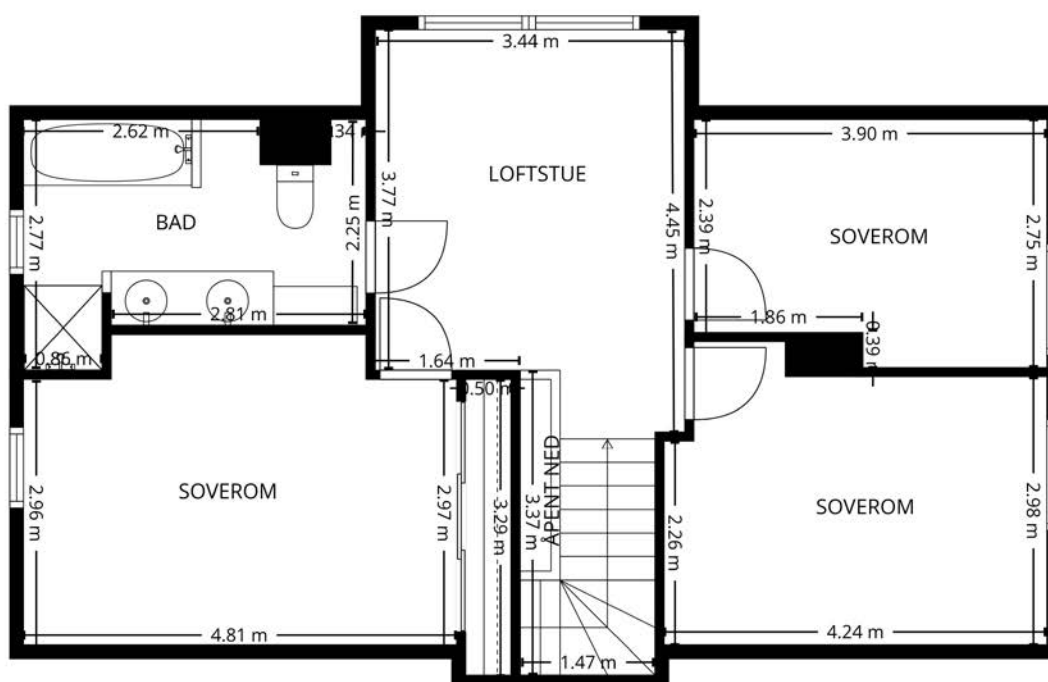
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - 1.etasje



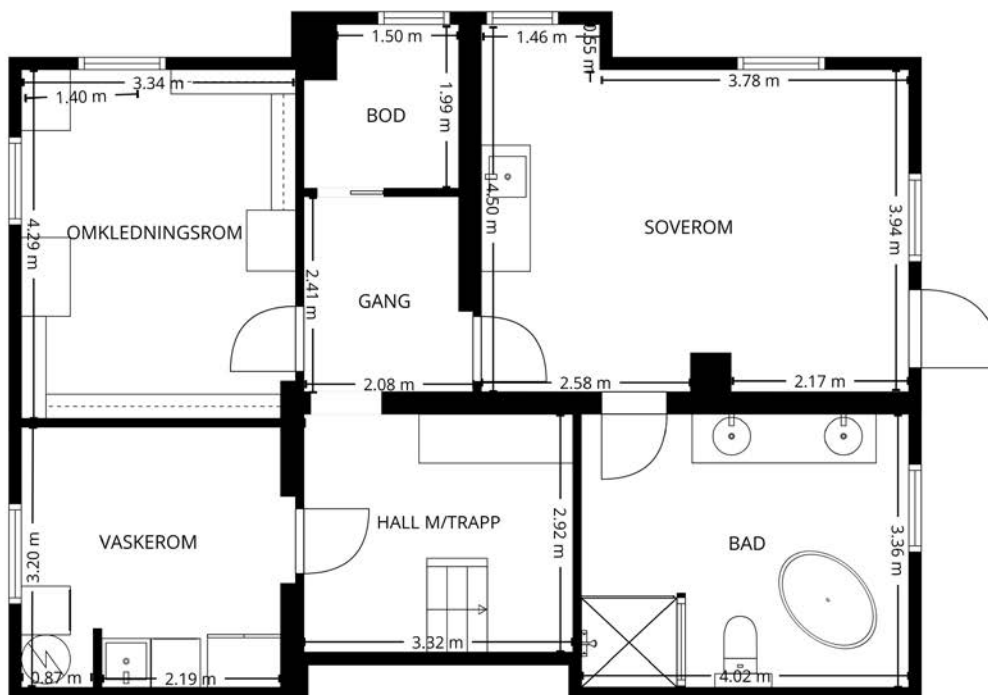
Plantegning - 2.etasje

SETERHØYVEIEN 27 B 1176 OSLO
2.ETASJE
BRA-I : 65 KVM



Plantegning - kjelleretasje

SETERHØYVEIEN 27 B 1176 OSLO
KJELLER
BRA-I: 84 KVM



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SETERHØYVEIEN 27B

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Byggetegninger
Matrikkelrapport
Tinglyste erklæringer/servitutter
Energiattest
Nabolagsprofil
Tilbehørsliste
Soderberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel
 Seterhøyveien 27 B, 1176 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 158, bnr. 1039

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 21049-1814

Referansenummer: CK7915

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løstøre 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

Eiendommen består av en frittliggende enebolig oppført i 1997 med et bruksareal (BRA-I) på 238 m², samt en frittliggende garasje fra 2002 med et bruksareal (BRA-E) på 18 m².

Boligen er fordelt over tre plan, hvor deler av kjelleretasjen er innredet som hybel.

Kjelleretasjen har egen inngang fra terrengnivå og inneholder hall med trapp, vaskerom, gang, bod, omkleddingsrom, soverom og bad.

1. etasje består av entré, hall med trapp, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken og toalettrom.
2. etasje har bad, loftstue og tre soverom.

Terrasser:

Ved inngangspartiet er det etablert en terrasse i trekonstruksjon (TBA) på ca. 4 m². Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvestvendt terrasse med tilhørende trapp (TBA) på ca. 32 m².

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra Unoform, opprinnelig fra byggeåret, og er utformet i en delvis åpen løsning mot spisestue og stue.

Toalettrom (1. etasje):

Toalettrommet ligger i tilknytning til entréen. Rommet har flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler fra byggeåret og innredning fra Unoform.

Vaskerom (kjeller):

Vaskerommet er fra byggeåret, men ble i 2019 oppgradert etter en forsikringssak grunnet overvannsproblematikk. Oppgraderingen omfattet blant annet nye fliser på gulvet.

Bad (2. etasje):

Badet i 2. etasje ligger i direkte tilknytning til loftstuen og er fra byggeåret.

Bad (kjeller):

Badet i kjelleren har direkte adkomst fra soverommet og ble utvidet og oppgradert i 2007.

Generell beskrivelse av bygningsmassen:

Bygningen er oppført med grunnmur i lettklinkerblokker, fundamentert på betongsåle. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende trekledning. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak med ark, teknet med betongtakstein. Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags glass fra 1996, samt ett nyere vindu i tre med 2-lags glass fra 2022 i 2. etasje. Boligen har to ytterdører i malt treverk, én i 1. etasje og én i kjelleretasjen, begge fra byggeåret. Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer, med hovedenhet plassert på vaskerommet. I stuen i 1. etasje er det installert en Jøtul-peis med innsats. Soverommet i kjelleretasjen har et mindre hybelkjøkken av ukjent alder. Vanninstallasjonene består av kobber- og plastrør, utført som plast rør-i-rør-system med åpen fordelerstokk plassert på vaskerommet i kjelleren. Her

finnes også varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 1997, hovedstoppekran og vannmåler. Et separat fordelerskap for badet i kjelleren ble etablert i 2007.

Viktig merknad:

Ovennevnte beskrivelse er kun et kort sammendrag av eiendommens hovedkonstruksjoner, løsninger og materialbruk. For en fullstendig oversikt over bygningens tekniske utførelse, tilstand, eventuelle avvik og vurderte konsekvenser, må hele rapportens innhold gjennomgås. Kjøpere og øvrige interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet, da det kun er der alle relevante opplysninger, vurderinger og anbefalte tiltak fremkommer i detalj.

Enebolig m/hybel - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Det er montert stigetrinn til pipen og snøfangere.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med ark, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra raftene med forenklet undertak av sutaksplater.

Det er tilkomst til loft via en nedfellbar loftsluke med stige og flere kneloft.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, samt ett vindu i tre 2. etasje med 2-lags glass fra 2022.

Boligen har to ytterdører i malt trevirke, én i 1. etasje og én i kjeller på soverom, begge fra byggeåret.

På kjøkkenet i 1. etasje er det en balkongdør i tre med 2-lags glass som gir adkomst til terrassen, og i stuen en skyvedør i tre med 2-lags glass som gir adkomst til samme terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse og trapp i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og et rekkverk i malt trevirke. Terrassen ble målt til ca. 4 m².

Fra stue og kjøkken er det utgang til en sydvestvendt terrasse med tilhørende trapp på 32 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon, fundamentert på trepåler med bjelkelag, hvor bjelkesko er festet til yttervegg. På dekket er det lagt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Hagen er delt opp i ulike platåer med rekkverk og trapp mellom platåene. Trappen er oppført i trykkimpregnerte materialer, mens rekkverket har malt trevirke.

Beskrivelse av eiendommen

På tomten er det oppført en liten utebod i bindingsverk med trekledning og saltak tekket med takshingel. Boden ble målt til ca. 3 m².

*Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og kjeller med varmekabler i gulv, resterende gulv har stavparkett i heltre eik.
- Vegger: tapet og malte plater.
- Himlinger: Trepanel og malte plater med downlights i enkelte rom.

*Overflater i kjeller er oppgradert med nye gulvfliser med varmekabler etter tidligere vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Skaden ble håndtert som en forsikrings sak i 2024. Det er flere plassbygde garderobeskap i boligen.
Boligen har et støpt betongdekke mot grunn, etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i loftstuen på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom til venstre for trappen på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt med en tilknyttet peis fra jøtul med innsats i stuen.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlektet fra grunnmuren.

I 2023 ble det i regi av forsikrings selskapet, gjennomført utbedringsarbeider av Recover knyttet til vegger og gulv i kjelleren. Arbeidene ble utført etter at kjelleren hadde blitt oversvømt, med vannstand over terskelnivå.

De utførte utbedringene fremstår imidlertid som ufagmessig utført, med risiko for ytterligere skader i konstruksjoner.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt tre hulltakinger. Hulltaking fra omkleddingsrom under vindu viste et fuktinnhold i bunnsvillen på 24,3 vektprosent. Under trappen ble det målt 16,4 vektprosent, mens til venstre for trappeløpet ble det avdekket at trefiberbaserte plater er montert rett på grunnmur, uten lufting. Her ble det målt 17,2 vektprosent.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsopp utvikling oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger rundt 30 vektprosent.

Med bakgrunn i de registrerte forholdene presiseres det at skjulte konstruksjoner kan ha skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring eller fra hulltakingen. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold om at slike skjulte forhold kan foreligge.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjer med åpne trappetrinn fra byggeåret
Boligen har innvendige profilerte kompakt- og fyllingsdører, samt to stk profilerte tofløyte fyllingsdører mellom entré/spisestue, og kjøkken/spisestue.
Boligen er tilknyttet en sentralstøvsuger med tilkoblingspunkter i alle etasjer, plassert i vaskerom.
I soverommet i kjelleretasjen er det installert et mindre hybelkjøkken av ukjent alder.
Innredningen består av en kompakt kjøkkenmodul med skapdører, benkeplate i rustfritt stål med integrert vask og blandebatteri, samt en platetopp med to kokeplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et bad i 2. etasje i direkte tilknytning til loftstuen fra byggeåret.

Rommene har flislagte gulv og vegger, med natursteinfliser på gulv og hvite fliser på vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater.
Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en topplate i laminat, to nedfelte servanter i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil med integrert belysning over.

Videre er det montert et innebygget badekar og et vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjonen er etablert i en egen nisje med dusjforheng og blandebatteri.

Badet er prosjektert med to sluk i plast, ett i dusjonen og ett i midten av rommet.

*Gjeldende byggeforskrift av 1985.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom hvor det påvises et fuktinnhold i bunnsvillen på 11,8 vektprosent i veggkonstruksjon bak dusjonen.

Vaskerom

Boligen har et vaskerom i kjeller fra byggeåret, som i 2019 ble

Beskrivelse av eiendommen

oppgradert i regi av forsikringsselskapet etter en vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Oppgraderingen omfattet blant annet nye fliser på gulvet.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens vegger og himling er utført med malte plater.

Innredningen består av en enkel skapseksjon med skyvedører for oppbevaring, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

I rommet er det installert varmtvannsbereder og sentralstøvsuger, samt vannledninger med hovedstoppekran og vannmåler.

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte og vindu.

Sluket i rommet er av plast og plassert i en egen nedsenket nisje hvor varmtvannsbereder og vannledninger er plassert.

Det ble gjennomført fuktmåling via inspeksjonsluke i vegg ved stakeluke, hvor det ble registrert et fuktnnhold i bunnsvillen på 18,5 vektprosent.

Badet i kjelleren ligger i direkte tilknytning til soverommet og ble utvidet og oppgradert i 2007.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med runde natursteiner i dusjonen og rundt det innfelte speilet på veggen. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Himlingen er malt og har innfelte downlights.

Innredningen består av en eksklusiv plassbygget løsning med platetopp i stein og to toppmonterte servanter med tilhørende blandebatterier.

Over innredningen er det et innfelt speil i flislagt vegg, samt et felt med glassbyggerstein som slipper lys inn fra soverommet.

Midt i rommet er det montert et frittstående badekar med flere funksjoner.

Dusjonen er etablert i en adskilt nisje med vegg av glassbyggerstein og tilkomst via en glassdør med tilhørende dusjbatteri.

Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte og vindu.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97, hvor det er fremlagt bilder av oppussingen. Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser at det forekommer motfall på gulvet. Det ble benyttet både punktlaser og en FFVs sin sluklokalisator for å måle fallforholdene. I henhold til NS 3600 skal det settes tilstandsgrad 3 for konstruksjoner der motfall er påvist.

Til info:

FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kulen kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk. Våtrommet har to plastsluk fra 2007.

Visuell kontroll av fremlagte bilder og via inspeksjonsluke fra tilstøtende rom viser bruk av banemembran, men denne er ikke synlig i slukene. Utførelsen er delvis ukjent da detaljer knyttet til utførelsen ikke er kjent.

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og frittstående badekar.

Det observeres via inspeksjonsluke at badet er tilknyttet en toalettpumpe eller avløppspumpe.

Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i veggen og vinduet. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, hvor det påvises et fuktnnhold i bunnsvillen på 16,4 vektprosent fuktnnhold.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsopp utvikling oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger rundt 30 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet består av et moderne designkjøkken fra Unoform, opprinnelig fra byggeåret, i en delvis åpen og sosial løsning mot spisestuen.

Innredningen har profilerte og glatte fronter i tre og laminat, med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Benkeplaten er i laminat, og overskapene har både glassdører og sjalusidører. Det er etablert belysning under overskap som gir godt og funksjonelt arbeidslys.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens Miele og Gorenje, herunder bred induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, kaffemaskin samt halvintegreert oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med hette i børstet stål.

*Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring med vannstopper, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Ettermontering anbefales som et sikkerhetsforbedrende tiltak i henhold til dagens forskriftsnivå. Kjøkkenventilatoren har ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut fra byggeåret.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ligger i 1. etasje i direkte tilknytning til entréen fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler.

Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en topplate i laminat, servant i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil på vegg til høyre for innredningen.

Beskrivelse av eiendommen

Videre er det montert et vegghengt toalett med innebygd systerne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk gjennom en ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i kobber og plast, utført som plast rør-i-rør-system med en åpen fordelerstokk plassert på vaskerom i kjeller. Her er også hovedstoppekranen og vannmåler også plassert. Vannledninger har varierende alder og tilstand.

Det er i tillegg installert et separat fordelskap for badet i kjelleren fra 2007.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med stakeluke på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har mekanisk ventilasjon i 1 og 2. etasje, mens kjeller har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og ventiler i vegg. Boligen varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på våtrom, entré, toalettrom og rom i kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

En ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 1997, plassert på vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Bygget har en grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot

bygningen.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel

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

Det er observert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens løsning i kjelleretasjen.

Avviket gjelder at badet er slått sammen med en tidligere sportsbod som opprinnelig hadde utvendig adkomst. Kjellerstuen benyttes i dag som soverom, og deler av tidligere bodareal er omgjort til garderobe og bod.

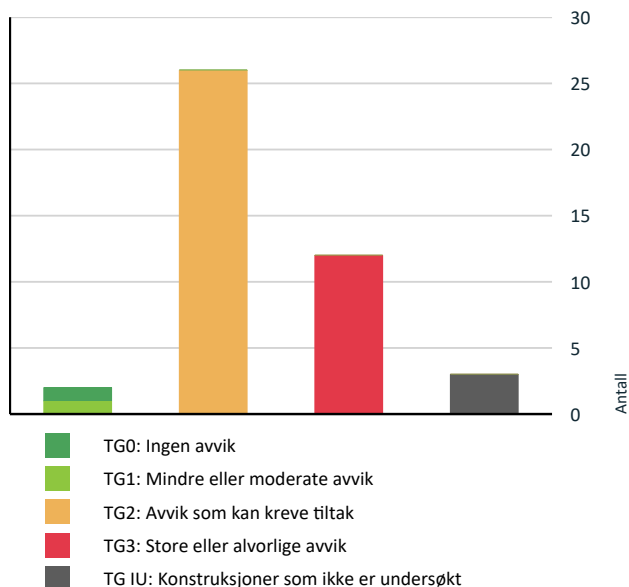
De utførte endringene anses som søknadspliktige tiltak og krever bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Garasje

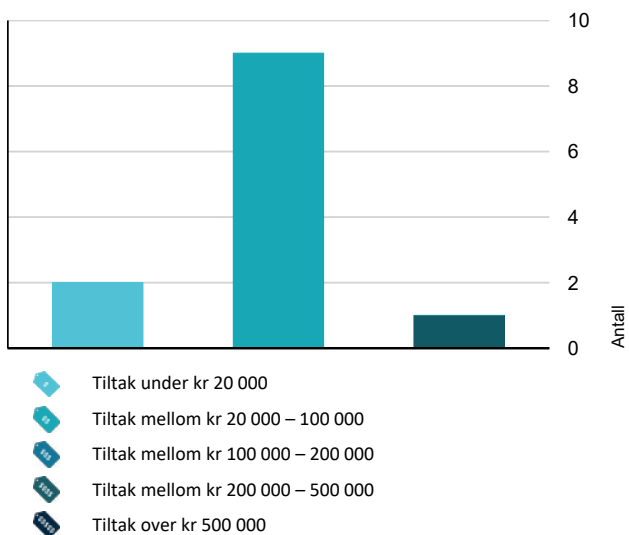
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader i vindusomrammingen, hovedsakelig i områder der trevirke er montert tett mot vannbrettet, noe som har medført fuktpåvirkning over tid.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdøren på kjøkkenet har påvist råteskade i dørbord.

Trevirke på dørene er værslitte utvendig og med sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres.

Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 98,5 cm og tilfredsstillende minimumskravet til høyde på rekkverk etter dagens krav.

Både dekke og rekkverk bærer preg av alder og slitasje. Det er påvist at dekke og rekkverket har en del sprekker med lokale råteskader i konstruksjonsvirke på begge terrassekonstruksjonene.

Ved belastning av rekkverk påvises svakheter i innfesting mot bjelkelaget, rekkverket gir etter.

Løsningen hvor bjelkelaget er festet med bjelkesko inn mot kledning er ikke en fagmessig god løsning og kan i verste fall utgjøre en risiko dersom bakenforliggende konstruksjon ikke er prosjektert for å tåle belastningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Både trappen og rekkverket bærer preg av alder og slitasje.

Det er påvist sprekker og manglende vedlikehold, samt lokale råteskader.

Ved belastning av rekkverket er det avdekket svakheter i fundamenter og innfesting.

Ett av trappetrinnene er løse med svakheter i innfestingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Fra hulltaking i omkleddningsrommet ble det, i tillegg til høyt fuktinnhold i bunnsvillen, påvist bruk av dampspærre.

Bruk av dampspærre anbefales ikke lenger i denne typen konstruksjon, da platen kan stenge fukt inne i konstruksjonen og dermed øke risikoen for mugg- og råteskader.

Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, men i kjellervegger under terreng kan dette føre til at eventuell fukt ikke får mulighet til å tørke ut, noe som kan gi økt risiko for fuktskader.

Til venstre for trappen ble det observert at trefiberbaserte plater er montert rett på grunnmuren, uten lufting. Når platene er lagt tett inntil grunnmuren, vil fukt fra vegg og grunnmuren kunne overføres til platene. Dette er en uheldig løsning som over tid kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator tilknyttet platetoppen. Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Grunnmursplast er observert mot grunnmur, men ved enkelte steder, blant annet ved lysgraver, er platen ikke synlig.

Påvist høyt fuktinnhold i bunnsviller fra "Rom under terreng" indikerer at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har direkte betydning for både underetasjens bruksområder og konstruksjonens tekniske tilstand.

Da dreneringen er nedgravd og skjult, må vurderingen baseres på alder og observasjoner fra hulltaking i rom under terreng.

Teknisk levetid for dreningssystemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget har fall inn mot grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnettet ved kraftig nedbør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluk, og det er observert sprekker i fugene på veggene innenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet består av smøremembran som ikke er utført fagmessig og mangler et beskyttende dekke i nisjen. Eier opplyser at tettesjiktet ikke ble skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen. På bakgrunn av alder og manglende tilfredsstillende tettesjikt er det satt TG3 på hele konstruksjonen.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Er det påvist løse fliser, bom (hulrom) og sprekker i fuger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er påvist motfall på gulv, fliser med bom (hulrom) og sprekker i fuger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendige vindskiebeslag er ikke fagmessig utført.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Det er avvik:

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, samt stedvis råteskader i kledningen.

Det er ikke registrert tilstrekkelig musetetting i nedre del av kledningen, noe som øker risikoen for at mus kan komme inn i bygningen.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen.

Det er observert «buler» og fuktmerker i sutakspplatene, noe som indikerer kondens.

Det ble utført fuktmåling i takstoler ved hjelp av et protimeter MMS2, hvor det påvises et fukttinnhold i trevirke på 17,2 vektprosent.

(Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent)

Kneloftene lot seg ikke inspisere fullt ut, da det er etablert både raftepapp og isolasjonsmatter som ligger tett inntil kneloftsdøren.

! Utvendig > Frittliggende bod [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger

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

Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk.

I entreen registreres bomlyd i gulvflisene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Enkelte av flisene har også sprekker i fugene.

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Trapper bærer preg av alder og bruksslitasje

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

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Enkelte dører tar i karm ved lukking.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Det er påvist kondensering og irring på kobberrørene.

Fordelerstokken er montert på vegg i vaskerommet uten tettesjikt på vegg og uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv. Dette kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i servantskapet på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.
De målte verdiene ligger under de kritiske grensene, men ideelt sett burde målingene vært nær 0 vektprosent og ikke 11,8 vektprosent.
Dette kan tyde på at badet er lite brukt, og at den målte fuktigheten er gjenværende etter siste bruk av dusjen.

 **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist at overflater har noe skader.

 **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilator er 28 år

 **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det påvises fliser med bom (hulrom).

Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.

De målte verdiene over de kritiske grensene, men det ble ikke påvist råteskader i området.

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Fra inspeksjonsluke i tilstøtende rom observeres det fliser på et dekke under baderomsgulvet. Denne observasjonen stemmer ikke overens med bildene som er fremvist fra oppussingen av badet.

Det ble ikke observert membran i overgangen mellom klemring og sluk.

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Da fuktinnholdet i bunnsvillen ligger tett opp mot grenseverdiene, kan det ikke utelukkes forekomst av skjulte skader i konstruksjonen som ikke ble avdekket ved denne hulltakingen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utført arbeid	Etter at undertegnede gjennomførte befarings, har eier utført lokale utvendige utbedringsarbeider med hensikt å redusere risiko for vanninnsig. Arbeidene er utført som egeninnsats og er ikke vurdert, kontrollert eller kvalitetssikret av takstmann. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold knyttet til eventuelle feil, mangler eller konsekvenser av disse arbeidene, samt forhold som ikke var aktuelle å vurdere på befaringsstidspunktet.
2024	Innvendige overflater	Overflater i kjeller er oppgradert med nye gulvfliser med varmekabler etter tidligere vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Skaden ble håndtert som en forsikringssak i 2024, utført av Recover
2017	Elektrisk anlegg	Installering av el-billader

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendige vindskiebeslag er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mose bør fjernes for å hindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for vanninntrenging.

Vindskiebeslagene bør utbedres slik at de tilfredsstiller fagmessige krav, for å unngå fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen.

Når taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet brukstid, bør det planlegges for utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Det er montert stigetrinn til pipen og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres og utbedres der det er lekkasjer, for å hindre vannskader på fasade og grunnmur. Videre forringelse kan føre til økte vedlikeholdskostnader og risiko for fuktskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, samt stedvis råteskader i kledningen.

Det er ikke registrert tilstrekkelig musetetting i nedre del av kledningen, noe som øker risikoen for at mus kan komme inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskader i kledningen bør utbedres for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader.

Det bør etableres tilstrekkelig musetetting i nedre del av kledningen for å forhindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og inneklimate.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med ark, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra raftene med forenklet undertak av sutaksplater.

Det er tilkomst til loft via en nedfellbar loftsluke med stige og flere kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen.

Det er observert «buler» og fuktmerker i sutaksplatene, noe som indikerer kondens.

Det ble utført fuktmåling i takstoler ved hjelp av et protimeter MMS2, hvor det påvises et fuktinnhold i trevirke på 17,2 vektprosent.

(Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent)

Kneloftene lot seg ikke inspisere fullt ut, da det er etablert både raftepapp og isolasjonsmatter som ligger tett inntil kneloftsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Isolasjonsmatter bør justeres slik at de ikke presser raftepappen opp mot undertaket, for å sikre tilstrekkelig lufting. Forholdet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt fuktbelastning, som over tid kan føre til skader på treverk og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Ved utbedring bør også kneloftene inspiseres ytterligere. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaring grunnet begrenset tilkomst.



! TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, samt ett vindu i tre 2. etasje med 2-lags glass fra 2022.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Det er registrert råteskader i vindusomrammingen, hovedsakelig i områder der trevirke er montert tett mot vannbrettet, noe som har medført fuktpåvirkning over tid.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene bør utbedres og eventuelt skiftes ut der det er sprekker og slitasje, for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne.

Dersom vinduene ikke vedlikeholdes eller byttes ut ved behov, kan det føre til økt varmetap, høyere energikostnader og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Råteskadet trevirke rundt vinduene må utbedres. Her bør det samtidig etableres en spalte på minimum 6 mm mellom kledning og vannbrett, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket.

Kostnadsestimatet er kun for lokale utbedringer av råteskadet trevirke.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Dører

Boligen har to ytterdører i malt trevirke, én i 1. etasje og én i kjeller på soverom, begge fra byggeåret.

På kjøkkenet i 1. etasje er det en balkongdør i tre med 2-lags glass som gir adgang til terrassen, og i stuen en skyvedør i tre med 2-lags glass som gir adgang til samme terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren på kjøkkenet har påvist råteskade i dørblad.

Trevirke på dørene er værslitte utvendig og med sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når døren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskade i dørbladet, for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktinntrengning.

Værslitte dører med sprekker i trevirket bør overflatebehandles og eventuelt repareres for å forhindre økt slitasje, redusert levetid og mulighet for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er kun for lokal utbedring av råteskade på balkongdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført en terrasse og trapp i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og et rekkverk i malt trevirke. Terrassen ble målt til ca. 4 m².

Fra stue og kjøkken er det utgang til en sydvestvendt terrasse med tilhørende trapp på 32 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon, fundamentert på trepåler med bjelkelag, hvor bjelkesko er festet til yttervegg. På dekket er det lagt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell på 50 cm eller mer fra dekke til terreng eller underliggende plan. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres.

Høyden på rekkverket skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket målt til 98,5 cm og tilfredsstiller ikke minimumskravet til høyde på rekkverk etter dagens krav.

Både dekke og rekkverk bærer preg av alder og slitasje. Det er påvist at dekke og rekkverket har en del sprekker med lokale råteskader i konstruksjonsvirke på begge terrassekonstruksjonene.

Ved belastning av rekkverk påvises svakheter i innfesting mot bjelkelaget, rekkverket gir etter.

Løsningen hvor bjelkelaget er festet med bjelkesko inn mot kledning er ikke en fagmessig god løsning og kan i verste fall utgjøre en risiko dersom bakenforliggende konstruksjon ikke er prosjektert for å tåle belastningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverkets høyde bør økes til minimum 1,0 m for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker, men ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Dekke og rekkverk bør utbedres eller skiftes ut grunnet sprekker og lokale råteskader, for å hindre videre forringelse.

Innfestingen av rekkverket mot bjelkelaget bør undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og unngå at rekkverket gir etter ved belastning.

Løsningen med bjelkelag festet med bjelkesko mot kledning bør vurderes av fagkyndig, da dette kan medføre risiko for konstruksjonssvikt dersom underliggende konstruksjon ikke er dimensjonert for belastningen.

Kostnadsestimatet kan endre seg etter at hele skadeområdet er avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sydvestvendt terrasse



Sydvestvendt terrasse



Sydvestvendt terrasse



Inngangspartiet

TG 3 Utvendige trapper

Hagen er delt opp i ulike platåer med rekkverk og trapp mellom platåene. Trappen er oppført i trykimpregnerte materialer, mens rekkverket har malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Både trappen og rekkverket bærer preg av alder og slitasje.

Det er påvist sprekker og manglende vedlikehold, samt lokale råteskader.

Ved belastning av rekkverket er det avdekket svakheter i fundamenter og innfesting.

Ett av trappetrinnene er løse med svakheter i innfestingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp og rekkverk bør utbedres eller skiftes ut på grunn av sprekker, lokale råteskader samt svakheter i innfesting og fundamentering.

Tiltak anbefales for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og for å redusere risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Frittliggende bod

Tilstandsrapport

På tomten er det oppført en liten utebod i bindingsverk med trekledning og saltak tekket med takshingel.
Boden ble målt til ca. 3 m².

*Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boden må oppgraderes.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og kjeller med varmekabler i gulv, resterende gulv har stavparkett i heltre eik.
- Vegger: tapet og malte plater.
- Himlinger: Trepanel og malte plater med downlights i enkelte rom.

*Overflater i kjeller er oppgradert med nye gulvfliser med varmekabler etter tidligere vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Skaden ble håndtert som en forsikringssak i 2024. Det er flere plassbygde garderobeskap i boligen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk.

I entreen registreres bomlyd i gulvflisene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Enkelte av flisene har også sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvfliser med bomlyd og sprekker i fugene for å sikre god vedheft og hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betongdekk mot grunn, etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i loftstuen på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom til venstre for trappen på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt med en tilknyttet peis fra jøtul med innsats i stuen.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert funksjon på fyringsanlegget.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte av veggene er utlekket fra grunnmuren.

I 2023 ble det i regi av forsikringsselskapet, gjennomført utbedringsarbeider av Recover knyttet til vegger og gulv i kjelleren. Arbeidene ble utført etter at kjelleren hadde blitt oversvømt, med vannstand over terskelnivå.

De utførte utbedringene fremstår imidlertid som ufagmessig utført, med risiko for ytterligere skader i konstruksjoner.

Ved fuktmåling, utført med protimeter MMS2, ble det foretatt tre hulltakinger. Hulltaking fra omkleddningsrom under vindu viste et fuktinnhold i bunnsvillen på 24,3 vektprosent. Under trappen ble det målt 16,4 vektprosent, mens til venstre for trappeløpet ble det avdekket at trefiberbaserte plater er montert rett på grunnmur, uten lufting. Her ble det målt 17,2 vektprosent.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsopp utvikling oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger rundt 30 vektprosent.

Med bakgrunn i de registrerte forholdene presiseres det at skjulte konstruksjoner kan ha skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring eller fra hulltakingen. Det tas derfor et uttrykkelig forbehold om at slike skjulte forhold kan foreligge.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra hulltaking i omkleddningsrommet ble det, i tillegg til høyt fuktinnhold i bunnsvillen, påvist bruk av dampsperre.

Bruk av dampsperre anbefales ikke lenger i denne typen konstruksjon, da plasten kan stenge fukt inne i konstruksjonen og dermed øke risikoen for mugg- og råteskader.

Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggkonstruksjonen, men i kjellervegger under terreng kan dette føre til at eventuell fukt ikke får mulighet til å tørke ut, noe som kan gi økt risiko for fuktskader.

Til venstre for trappen ble det observert at trefiberbaserte plater er montert rett på grunnmuren, uten lufting.

Når platene er lagt tett inntil grunnmuren, vil fukt fra vegg og grunnmuren kunne overføres til platene. Dette er en uheldig løsning som over tid kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i påviste forhold anbefales det ytterligere undersøkelser for å avdekke hele skadeområdet. Dampsperre i kjellervegger bør fjernes for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende mugg- og råteskader.

Trefiberbaserte plater som er montert direkte mot grunnmur uten lufting bør fjernes eller ombygges slik at det etableres tilstrekkelig lufting mellom plate og mur, for å hindre fuktoptak og utvikling av skader i materialene.

Dersom det ikke gjennomføres tiltak, er det økt fare for fuktskader, mugg- og råteutvikling i skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Et eventuelt tiltak må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Det bør samtidig tas høyde for at fundamentet uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er krevende å utbedre, og at dette kan medføre kapillært oppsug av fukt fra grunnen.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann, noe som i dette tilfellet har sammenheng med de observerte avvikene.

Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes når ytterligere undersøkelser er gjennomført, og omfanget av skadene er fullt ut kartlagt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Omkledningsrom - Målt 24,3 vektprosent

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjer med åpne trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper bærer preg av alder og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør slipes og overflatebehandles.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte kompakt- og fyllingsdører, samt to stk profilerte tofløyet fyllingsdører mellom entré/spisestue, og kjøkken/spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dørblad og karm.

Dører med normal alders- og bruksslitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse.

! TG IU Sentralstøvsuger

Boligen er tilknyttet en sentralstøvsuger med tilkoblingspunkter i alle etasjer, plassert i vaskerom.

! TG 3 Hybelkjøkken

I soverommet i kjelleretasjen er det installert et mindre hybelkjøkken av ukjent alder.

Innredningen består av en kompakt kjøkkenmodul med skapdører, benkeplate i rustfritt stål med integrert vask og blandebatteri, samt en platetopp med to kokeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert ventilator tilknyttet platetoppen. Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende ventilator kan føre til dårlig inneløst klima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Komfyrvakt bør også installeres for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetoppen. Manglende komfyrvakt øker faren for branntilfall ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Boligen har et bad i 2. etasje i direkte tilknytning til loftstuen fra byggeåret.

Rommene har flislagte gulv og vegger, med natursteinfliser på gulv og hvite fliser på vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater.

Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en topplate i laminat, to nedfelte servanter i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil med integrert belysning over.

Videre er det montert et innebygget badekar og et veggengt toalett med innebygget susterne. Dusjsonen er etablert i en egen nisje med dusjforheng og blandebatteri.

Badet er prosjektert med to sluk i plast, ett i dusjsonen og ett i midten av rommet.

*Gjeldende byggeforskrift av 1985.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Det ble ikke registrert synlig membran i sluk, og det er observert sprekker i fugene på veggene innenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende tetthet i våtsonen og sprekker i fugene medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom hvor det påvises et fuktinnhold i bunnsvillen på 11,8 vektprosent i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.

De målte verdiene ligger under de kritiske grensene, men ideelt sett burde målingene vært nær 0 vektprosent og ikke 11,8 vektprosent.

Dette kan tyde på at badet er lite brukt, og at den målte fuktigheten er gjenværende etter siste bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og det anbefales å undersøke om det foreligger skjulte lekkasjer eller mangler i fuktsikringen. Ved å følge opp dette kan man redusere risikoen for fremtidige fuktskader og råte i konstruksjonen.

Tiltaket bør sees i sammenheng med avvik som ble påvist på badet..

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Boligen har et vaskerom i kjeller fra byggeåret, som i 2019 ble oppgradert i regi av forsikringsselskapet etter en vannskade forårsaket av overvannsproblematikk i området. Oppgraderingen omfattet blant annet nye fliser på gulvet.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens vegger og himling er utført med malte plater.

Innredningen består av en enkel skapseksjon med skyvedører for oppbevaring, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri.

I rommet er det installert varmtvannsbereider og sentralstøvsuger, samt vannledninger med hovedstoppekran og vannmåler.

Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte og vindu.

Sluket i rommet er av plast og plassert i en egen nedsenket nisje hvor varmtvannsbereider og vannledninger er plassert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet består av smøremembran som ikke er utført fagmessig og mangler et beskyttende dekke i nisjen. Eier opplyser at tettesjiktet ikke ble skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen. På bakgrunn av alder og manglende tilfredsstillende tettesjikt er det satt TG3 på hele konstruksjonen.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtsone og vannbelastning. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktmåling via inspeksjonsluke i vegg ved stakeluke, hvor det ble registrert et fuktinnhold i bunnsvillen på 18,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den kritiske grensen for treverk ligger på rundt 17–20 vektprosent, mens fibermetningspunktet ligger på ca. 30 vektprosent.

De målte verdiene over de kritiske grensene, men det ble ikke påvist råteskader i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og det anbefales å undersøke om det foreligger skjulte lekkasjer eller mangler i fuktsikringen. Ved å følge opp dette kan man redusere risikoen for fremtidige fuktskader og råte i konstruksjonen.

Tiltaket bør sees i sammenheng med avvik som ble påvist på badet og i "Rom under terreng"

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjelleren ligger i direkte tilknytning til soverommet og ble utvidet og oppgradert i 2007.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med runde natursteiner i dusjsonen og rundt det innfelte speilet på veggen. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Himlingen er malt og har innfelte downlights.

Innredningen består av en eksklusiv plassbygget løsning med platetopp i stein og to toppmonterte servanter med tilhørende blandeblender. Over innredningen er det et innfelt speil i flislagt vegg, samt et felt med glassbyggerstein som slipper lys inn fra soverommet.

Midt i rommet er det montert et frittstående badekar med flere funksjoner.

Dusjsonen er etablert i en adskilt nisje med vegg av glassbyggerstein og tilkomst via en glassdør med tilhørende dusjblender.

Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Rommet ventileres via en elektrisk baderomsvifte og vindu.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97, hvor det er fremlagt bilder av oppussingen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det påvist løse fliser, bom (hulrom) og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom slike avvik ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet forutsetter at det er mulig å foreta lokal utbedring av avviket. Ved mer omfattende skader må det foretas en ny vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger viser at det forekommer motfall på gulvet. Det ble benyttet både punkt laser og en FFVs sin sluklokalisator for å måle fallforholdene. I henhold til NS 3600 skal det settes tilstandsgrad 3 for konstruksjoner der motfall er påvist.

Til info:

FFVs sluklokalisator benyttes for å kontrollere gulvets helning. Kula kontrollerer fallforholdene mot sluk og avdekker eventuelt motfall på gulvet, som kan føre til at vann ikke renner til sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist motfall på gulv, fliser med bom (hulrom) og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

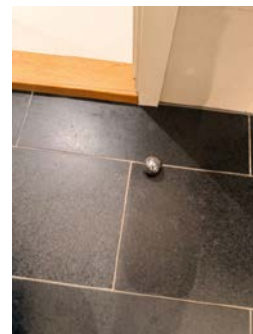
- Tiltak:

Det bør utbedres motfall på gulvet, samt utbedres fliser med bom og sprekker i fuger, for å redusere risiko for vannansamling, fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på gulvet og økt fare for vannlekkasjer.

Kostnadsestimatet forutsetter at det er mulig å foreta lokal utbedring av avviket. Ved mer omfattende skader må det foretas en ny vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har to plastsluk fra 2007.

Visuell kontroll av fremlagte bilder og via inspeksjonslukke fra tilstøtende rom viser bruk av banemembran, men denne er ikke synlig i slukene. Utførelsen er delvis ukjent da detaljer knyttet til utførelsen ikke er kjent.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Fra inspeksjonsluke i tilstøtende rom observeres det fliser på et dekke under baderomsgulvet. Denne observasjonen stemmer ikke overens med bildene som er fremvist fra oppussingen av badet.

Det ble ikke observert membran i overgangen mellom klemring og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen av membranløsningen, spesielt i overgangen mellom klemring og sluk, samt avklare avviket mellom observerte fliser og dokumenterte bilder fra oppussingen.

Manglende synlig membran og ukjent utførelse medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, da membranens funksjon og levetid er usikker.



Sluk i dusjsonen



Sluk under badekar

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjvegg/-hjørne og frittstående badekar.

Det observeres via inspeksjonsluke at badet er tilknyttet en toalettpumpe eller avløpppumpe.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

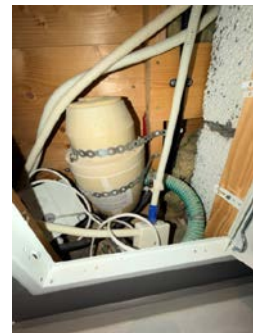
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

Slitasje på innredningen vurderes som kosmetisk, og utbedring er kun nødvendig dersom det er et ønske om forbedret estetikk.

Regelmessig vedlikehold og kontroll av avløppspumpen er viktig, da tette slanger eller feil i pumpen kan føre til tilbakeslag eller lekkasje.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i vegg og vinduet.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, hvor det påvises et fuktinnhold i bunnsvillen på 16,4 vektprosent fuktinnhold.

Til sammenligning er anbefalt nivå for treverk under 15 vektprosent, risiko for muggsoppvekst oppstår ved 17–20 vektprosent, mens råtefare vurderes å være til stede ved 20–25 vektprosent. Fibermetningspunktet for tre ligger rundt 30 vektprosent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Da fuktinnholdet i bunnsvillen ligger tett opp mot grenseverdiene, kan det ikke utelukkes forekomst av skjulte skader i konstruksjonen som ikke ble avdekket ved denne hulltakingen.

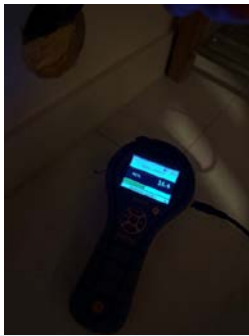
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Da badet ligger i kjeller, hvor det også er påvist høyt fuktinnhold fra andre hulltakinger, er det risiko for at det kan forekomme skader i konstruksjonen på badet.

Uten nødvendige tiltak kan dette føre til utvikling av muggsopp eller råteskader, noe som vil redusere konstruksjonens levetid og medføre økte utbedringskostnader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet består av et moderne designkjøkken fra Unoform, opprinnelig fra byggeåret, i en delvis åpen og sosial løsning mot spisestuen.

Innredningen har profilerte og glatte fronter i tre og laminat, med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Benkeplaten er i laminat, og overskapene har både glassdører og sjalusidører. Det er etablert belysning under overskap som gir godt og funksjonelt arbeidslys.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens Miele og Gorenje, herunder bred induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, kaffemaskin samt halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplate. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator med hette i børstet stål.

*Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring med vannstopper, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Ettermontering anbefales som et sikkerhetsforbedrende tiltak i henhold til dagens forskriftsnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utover normalt vedlikehold. Det må påregnes utbedringer eller overflatebehandling ved behov.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er 28 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har sannsynligvis begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon. Funksjon og kapasitet bør kontrolleres nærmere.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ligger i 1. etasje i direkte tilknytning til entréen fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler. Innredningen består av en eksklusiv innredning fra Unoform i tre med en toppplate i laminat, servant i rustfritt stål, blandebatterier og et stort speil på vegg til høyre for innredningen.

Videre er det montert et vegghengt toalett med innebygd susterne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk gjennom en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det påvises fliser med bom (hulrom).

Det observeres slitasje på innredningen, som vurderes å være av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da slike fliser har økt risiko for å løsne, sprekke eller forårsake ytterligere skader på overflaten.

Slitasje på innredningen vurderes som kosmetisk, og utbedring er kun nødvendig dersom det er et ønske om forbedret estetikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber og plast, utført som plast rør-i-rør-system med en åpen fordelerstokk plassert på vaskerom i kjeller. Her er også hovedstoppekranken og vannmåler også plassert. Vannledninger har varierende alder og tilstand.

Det er i tillegg installert et separat fordelskap for badet i kjelleren fra 2007.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Det er påvist kondensering og irring på kobberrørene.

Fordelerstokken er montert på vegg i vaskerommet uten tettesjikt på vegg og uten tilfredsstillende tettesjikt på gulv. Dette kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i servantskapet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

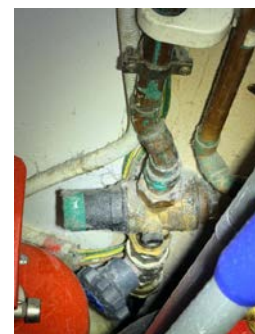
Kondensering og irring på kobberrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, da dette kan føre til lekkasjer og påfølgende vannskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledningene, anbefales det å vurdere tilstand og eventuelt planlegge utskiftning for å redusere risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

Manglende tettesjikt på vegg og gulv ved fordelerstokken bør utbedres for å unngå fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



Fordelskap for badet i kjeller, plassert på soverom.



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår med stakeluke på vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når forventet brukstid nærmer seg slutten, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere om avløpssystemet har tilstrekkelig lufting, da manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon i 1 og 2. etasje, mens kjeller har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av vedovn i stue, varmekabler på våtrom, entré, toalettrom og rom i kjeller, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

! TG 2 Varmtvannstank

En ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 1997, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
1997
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?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne
kapslinger?
Nei

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

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

Ja Mangelde samsvarserklæring for deler av det elektriske
anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet
som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at
installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og
NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert
elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning
ved skade.

De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse.

Kursfortegnelse er mangelfull.

Med bakgrunn i påviste forhold, alder på anlegget og manglende
samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-
kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer
visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt
utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte
tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i
størrelsesorden kr 4 000–7 000, avhengig av valgt leverandør.
Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Ny forskrift og økende behov for el-kontroll

Da ny forskrift til Avhendingslova trådte i kraft 1. juni 2022, var målet å
gi kjøper bedre informasjon om eiendommens tilstand. Forskriften har
imidertid ikke sikret at elanleggets tilstand beskrives godt nok i
rapportene.

Resultatet er at antall tvister knyttet til feil og mangler ved elanlegg har
økt kraftig. Dette skyldes at mange rapporter ikke gir en faglig vurdering
av elanlegget utover visuell observasjon.

Den nye standarden NEK 405-2-3 er derfor utviklet for å tette dette
gapet – ved å gi en strukturert, teknisk vurdering av elanlegg,
ekominstallasjoner og tilknyttet utstyr i bolig. Dette gir både kjøper og
selger et bedre beslutningsgrunnlag og skaper større forutsigbarhet i
bolighandelen.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den
nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende
brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i
funksjonell stand.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Grunnmursplast er observert mot grunnmur, men ved enkelte steder, blant annet ved lysgraver, er plasten ikke synlig.

Påvist høyt fuktinnhold i bunnsviller fra "Rom under terreng" indikerer at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringens tilstand har direkte betydning for både underetasjens bruksområder og konstruksjonens tekniske tilstand.

Da dreneringen er nedgravd og skjult, må vurderingen baseres på alder og observasjoner fra hulltaking i rom under terreng.

Teknisk levetid for drens-systemer varierer betydelig, vanligvis mellom 20 og 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader i underetasjen, redusert bruksverdi og skade på konstruksjonen.

Et endelig kostnadsestimat kan ikke fastsettes før dreneringens tilstand og funksjon er nærmere undersøkt. Tiltaket må vurderes i sammenheng med forholdene under terreng samt den kjente overvannsproblematikken i området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har en grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament fra byggeår.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen har fall inn mot grunnmuren.

Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 4 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.

Risikoscore 4 indikerer at området har moderat til høy risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering. Det vil si at området kan være utsatt for opphopning av overvann, som igjen kan føre til lokale oversvømmelser, vanninntrengning i bygninger eller kjellere, erosjon eller ustabil grunn enkelte steder, og økt belastning på overvannsnett ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrengen rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget.

Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt.

Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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 4 Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ringmur i lettklinkerblokker og har betongsåle som fundament. Ytterveggene består av bindingsverk i tre, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er valmet og tekket med betongtakstein. Garasjen har elektrisk port og er tilkoblet strøm.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, da den ikke omfattes av minimumskravene til en tilstandsrapport. Takstmannen har kun foretatt en forenklet, visuell inspeksjon. Det må påregnes lokale vedlikeholds- og utbedringsbehov.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

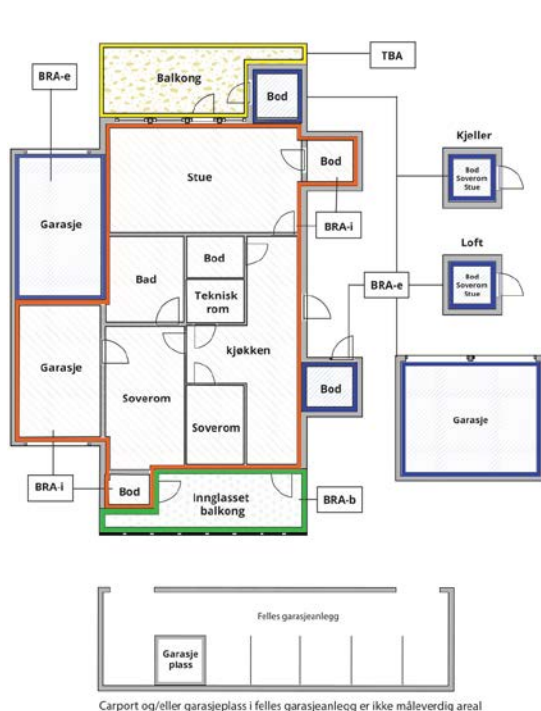
Hva er målverdig areal?

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 bod
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

Enebolig m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	
1.etasje	89			89	36
Kjeller	84			84	
SUM	238				36
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, loftstue, 3 soverom		
1.etasje	Hall m/trapp, soverom/kontor, stue/spisestue, kjøkken, toalettrom, entré		
Kjeller	Hall m/trapp, vaskerom, gang, bod, omkleddingsrom, soverom, bad		

Kommentar

Høyden under tak ble målt til 237 cm i 2.etasje, 237 cm i 1.etasje og 236,5 cm i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er observert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens løsning i kjelleretasjen.

Avviket gjelder at badet er slått sammen med en tidligere sportsbod som opprinnelig hadde utvendig adkomst. Kjellerstuen benyttes i dag som soverom, og deler av tidligere bodareal er omgjort til garderobe og bod.

De utførte endringene anses som søknadspliktige tiltak og krever bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel	235	3
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	1039		0	760.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seterhøyveien 27 B

Hjemmelshaver

Bråthen Erling, Reiten Lill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand. Området preges av velholdte eneboliger, hager og grønne omgivelser, og ligger høyt og fritt med gode lysforhold og delvis utsikt mot fjorden og byen. Her bor man i et stille og barnevennlig nabolag, samtidig som det er kort vei til servicetilbud, skole og kollektivtransport. Området byr på et variert tilbud av turområder, parker og rekreasjon, blant annet Ekebergåsen, Brannfjell, og kyststien langs Ormøya og Ulvøya. For den som er glad i friluftsliv og aktivitet finnes det flere nærliggende idrettsanlegg, fotballbaner og turstier med lett adkomst fra eiendommen. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, med både buss og trikk fra Ekebergveien og Jomfrubråten som gir enkel forbindelse til sentrum og øvrige bydeler. Området har også god tilgang til dagligvarebutikker, caféer og andre servicetilbud på blant annet Sæter og Nordstrand senter. For barnefamilier finnes det flere barnehager, skoler og lekeplasser i nærområdet, samt trygge gang- og sykkelveier. Adkomstforholdene er gode, og eiendommen ligger i et rolig boligstrøk uten gjennomgangstrafikk. Veiene i området er opparbeidet med fortau og belysning, og tomtene er generelt pent beplantet og velstelte, noe som bidrar til et helhetlig og harmonisk bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt i skrånende terreng, med gode solforhold og utsyn mot de omkringliggende boligområdene på Bekkelagshøgda. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset terrengets naturlige høydeforskjeller, med plenarealer, prydbusker og beplantning som gir et frodig og innbydende preg. Det er asfaltert adkomstvei fra offentlig gate og biloppstillingsplass/garasje på eiendommen. Eiendommen er funksjonelt disponert med terrasse, frittliggende bod og flere muligheter for oppbevaring. Områdene rundt bygningen er opparbeidet med hellelagt gårdsplass og trapp mellom nivåene, noe som gir en praktisk ferdsel også i skrått terreng. Tomten er innrammet av hekk og gjerde mot naboeiendommer, som gir et privat og skjermet uterom. Generelt fremstår eiendommen som velorganisert og lettstelt, med balansert fordeling mellom grøntarealer, gårdsplass og opparbeidede flater.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, datert 16 mars 1999			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Ikke vist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	
3	16.11.2025	
4	05.01.2026	Rapporten er oppdatert etter at egenerklæringsskjema er utfylt på nytt. Eier har i tillegg utført arbeider på boligen etter gjennomført befaring. Disse arbeidene er ikke vurdert eller kontrollert av takstmann.

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. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 fukttinnhold 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 om disponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

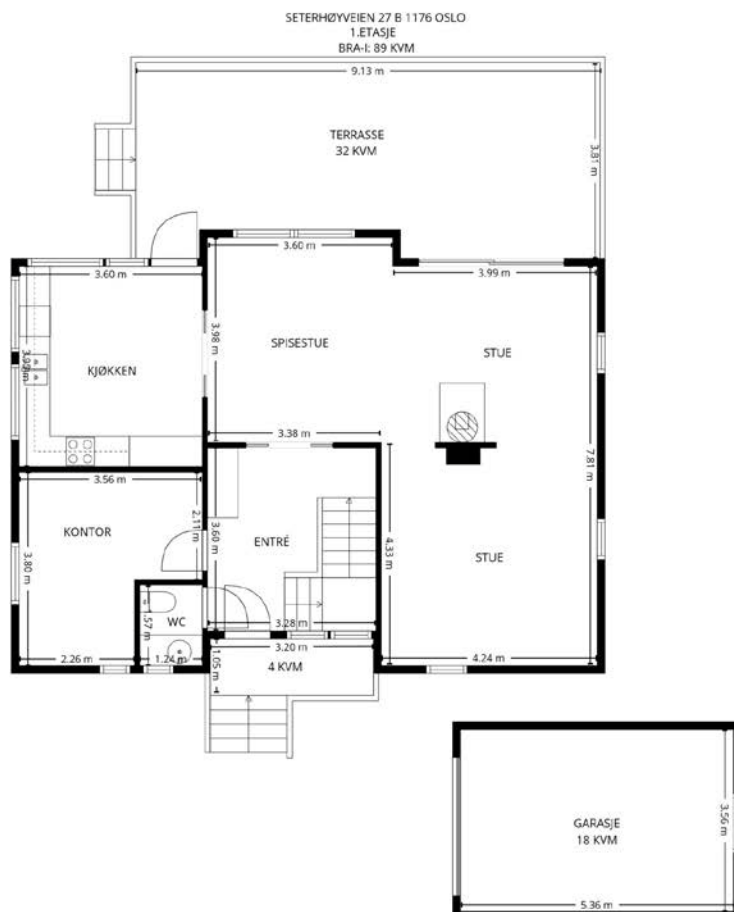
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/reservasjon/>

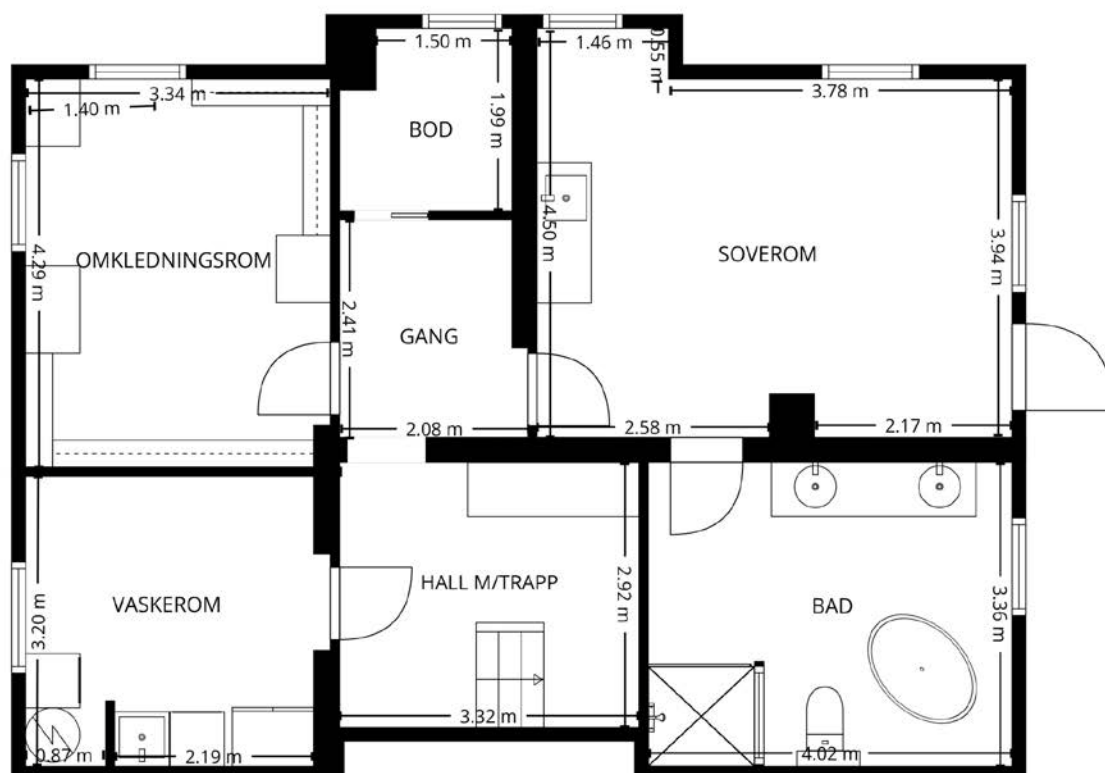
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CK7915>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

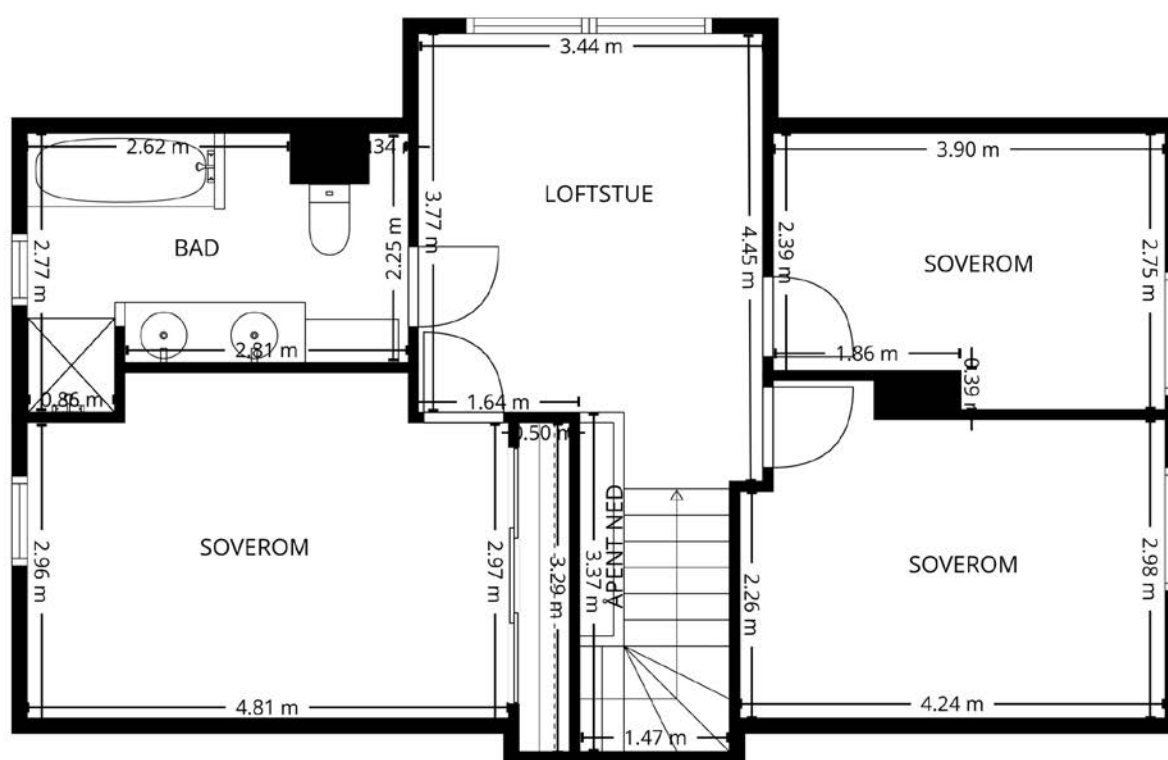
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



SETERHØYVEIEN 27 B 1176 OSLO
KJELLER
BRA-I: 84 KVM



SETERHØYVEIEN 27 B 1176 OSLO
2.ETASJE
BRA-I : 65 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0121/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill Reiten	Erling Bråthen

Gateadresse	
Seterhøyveien 27B	
Poststed	Postnr
OSLO	1176

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0121/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LR, EB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- 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 skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke utleie i dag

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygt med utleie del i 1997

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Takstmann har avdekket feil i oppbyggingen av utbedringen utført av if forsikring i forbindelse med vannskade i kjelleretasje. Dette ble oppdaget gjennom hulltaking. Forsikringen er kontaktet og svar har kommet. Forsikringen har konkludert med at kjelleren er satt istand på forsvarlig måte etter reglene fra byggeåret og at man kunne tette veggen når det er under 18% vektprosent fukt. Jeg har nå gravd opp de tre lyskassene (kjellervinduer) som det ble målt fukt ved og drenert regnvann ut fra grunnmuren med steinmasse og plast. Men på bakgrunn av tidligere vannskade og overvannsproblematikk i området kan det ikke garanteres at det ikke finnes andre skjulte skader i konstruksjonen.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Teiten	ca5bfe15f39d2b51cd77f3 2ff39a19f556b1a2f8	02.01.2026 14:17:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Bråthen	2ceffdf941f5c49c5a6457 46142559411f03c84	02.01.2026 14:09:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0121/25

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/1039	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 34 608,22
Eiendomsadresse:	Seterhøyveien 27B 1176 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 502,00
Fakturamottaker:	Bråthen Erling Seterhøyveien 27b 1176 OSLO		
Eiernavn:	Bråthen Erling	Totalt	NOK 39 110,22

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt *:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 502,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	22 125,64
Totale avgifter	39 110,22

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michelle Monsen Sveen

Dato: 31.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521736
41281/ MIMS@MSNO

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 1039

Vi viser til bestilling av 20251030 for SETERHøyVEIEN 27B.

GNR. 158 BNR. 1039

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1996.

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

761 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

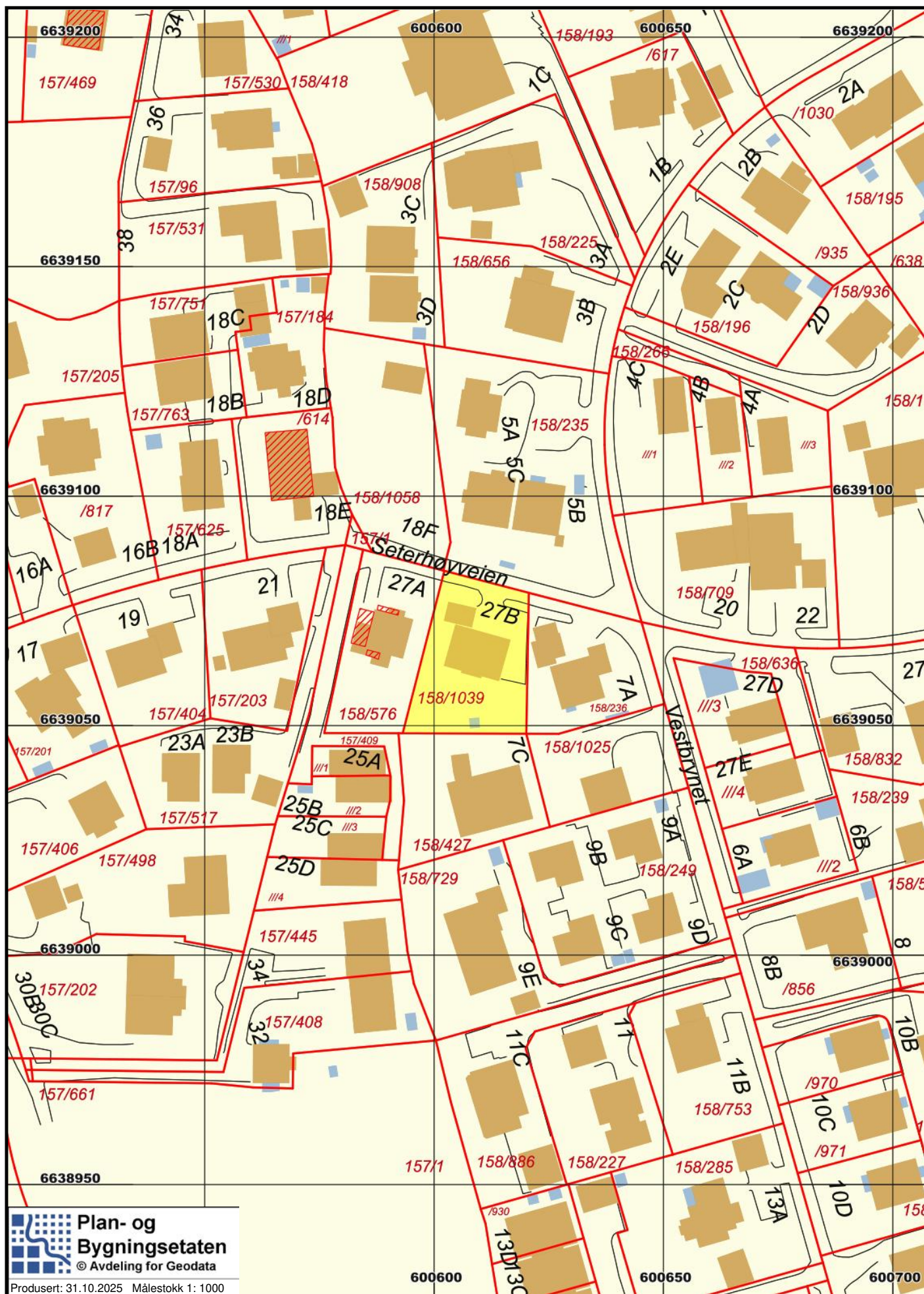


Plan- og bygningsetaten

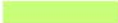
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

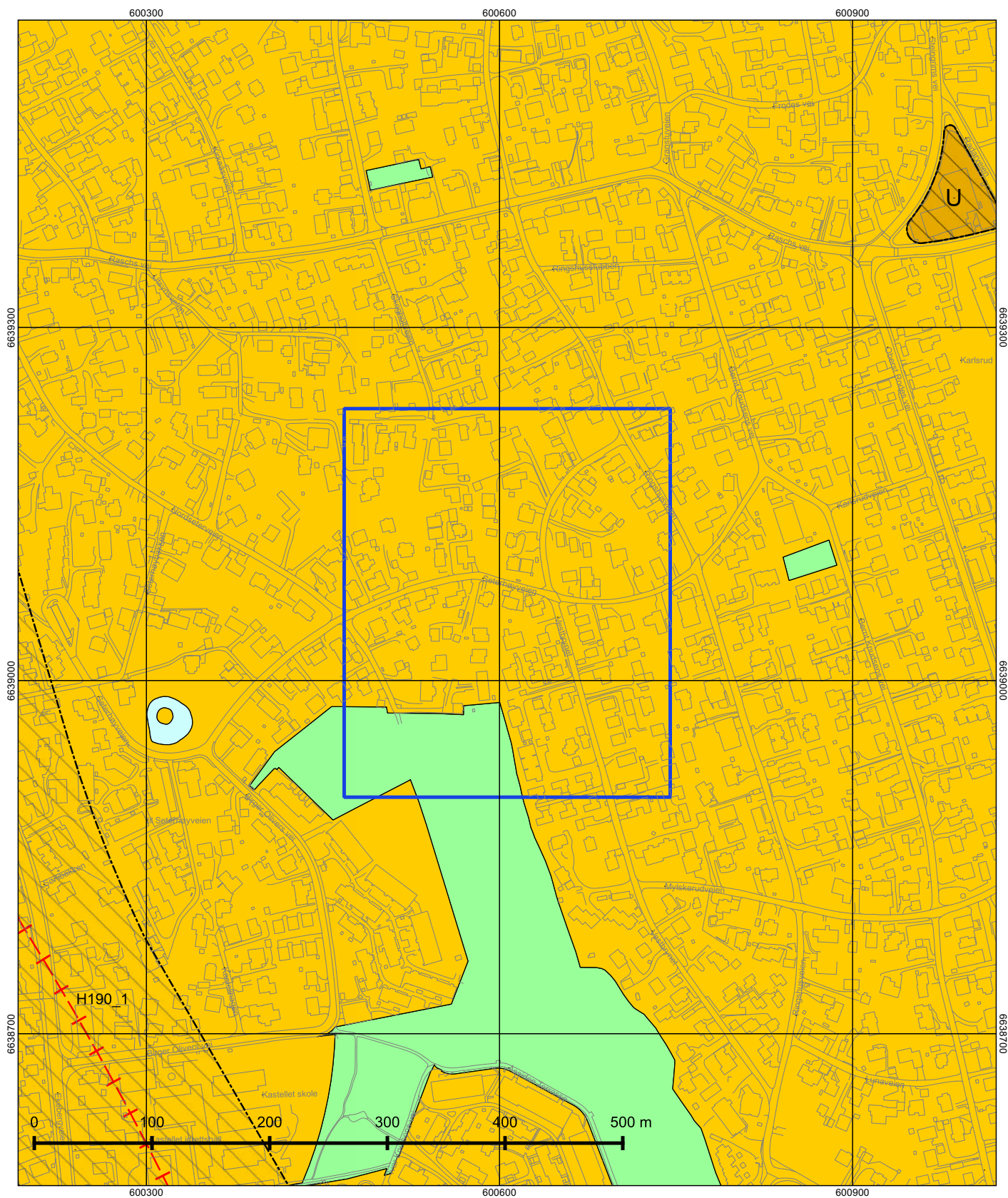
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



 Oslo Dato: 30.10.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 149150/86521736 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

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

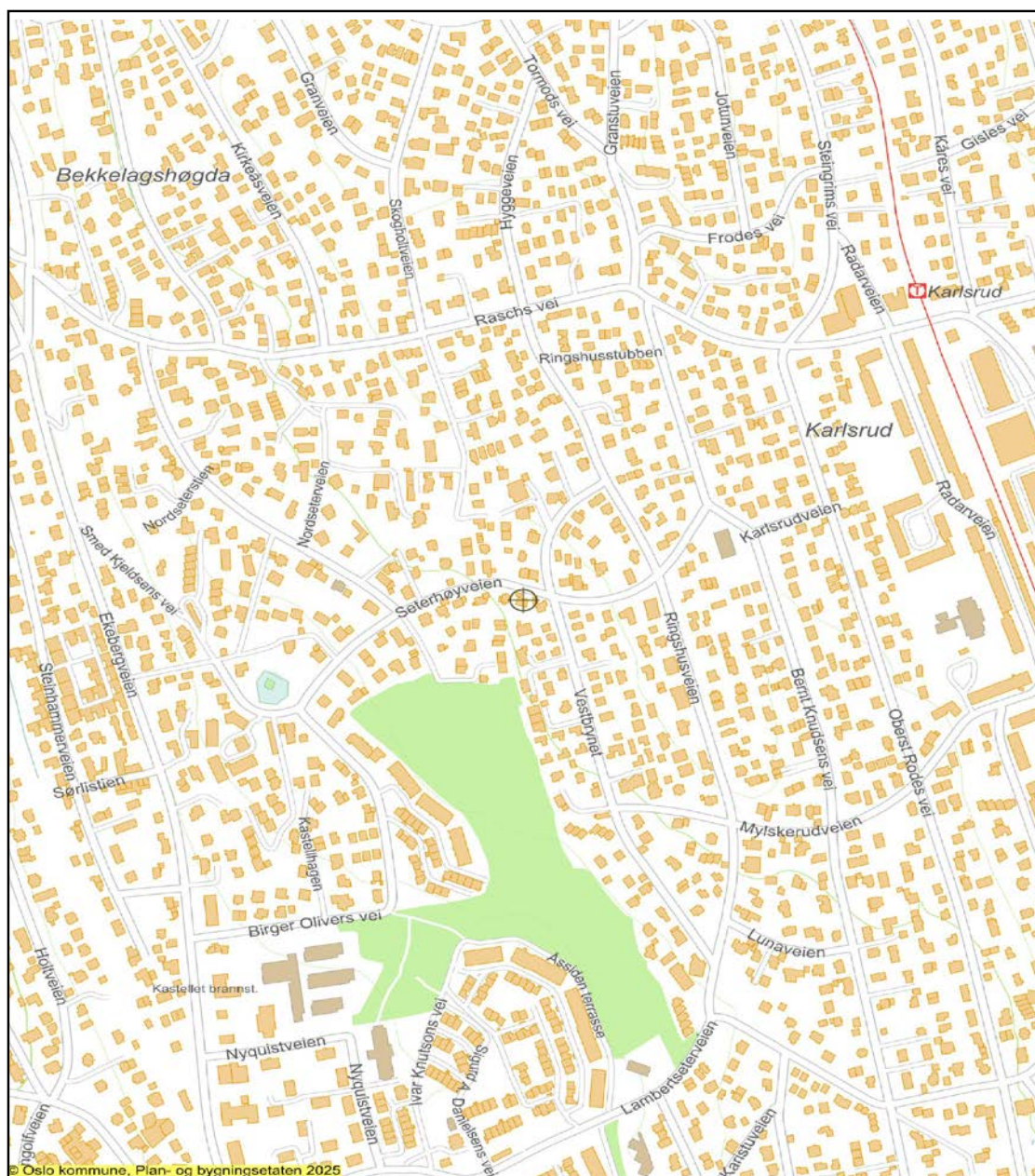
Oversiktskart

Adr.: Seterhøyveien 27 B

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 158 / 1039

Skolekrets (2020/2021): Kastellet



Dato: 31.10.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	760.6
Etablert dato	04.07.1996	Historisk oppgitt areal	761
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.07.1996	960028367 1996-430		158/236 (-761), 158/1039 (761)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639065.86	600606.85	0	Ja	760.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REITEN LILL F020465*****	Hjemmelshaver (H) 2/10	SETERHØYVEIEN 27 B 1176 1176 OSLO	Bosatt (B)
BRÅTHEN ERLING F181054*****	Hjemmelshaver (H) 8/10	Seterhøyveien 27B 1176 1176 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Seterhøyveien 27 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1176 OSLO	Kirkesogn	01020101 Nordstrand
Grunnkrets	3012 Seterhøgda	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	1406 Nordseter skole		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	81203725		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.03.1999
2	81203733		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	05.11.2002

1: Bygning 81203725: Enebolig (111), Ferdigattest 16.03.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.1996	07.05.1996
Igangsettingstillatelse	01.07.1996	15.07.1996
Tatt i bruk	18.04.1997	21.04.1997
Ferdigattest	16.03.1999	16.03.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seterhøyveien 27B	H0101	158/1039	238	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 81203733: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 05.11.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.04.1996	07.05.1996
Igangsettingstillatelse	30.04.1996	21.12.2002
Tatt i bruk	05.11.2002	21.12.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Seterhøyveien 27B	-	158/1039	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Steinar Gran
c/o Øko-Bolig A/S
Postboks 408
1471 SKÅRER

Dato: **16 MAR 1999**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9601566-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode:

Byggeplass: SETERHØYVEIEN 27 B

Eiendom: 158/1039

Tiltakshaver: Steen, Per Egil

Adresse: Vestbrynet 7A, 1176 OSLO

Søker: Øko-bolig A.S

Adresse: Postboks 408 Skårer, 1471 SKÅRER

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

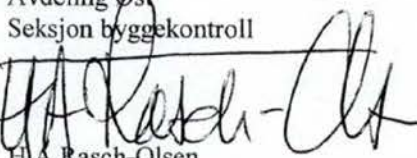
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

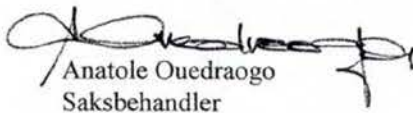
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende sendt tiltakshaver og ansvarshavende

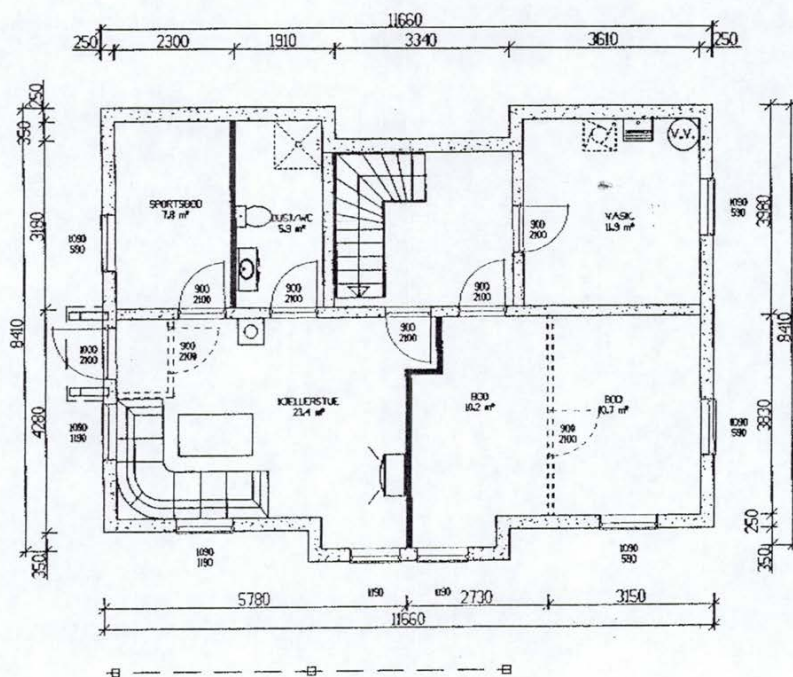


Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



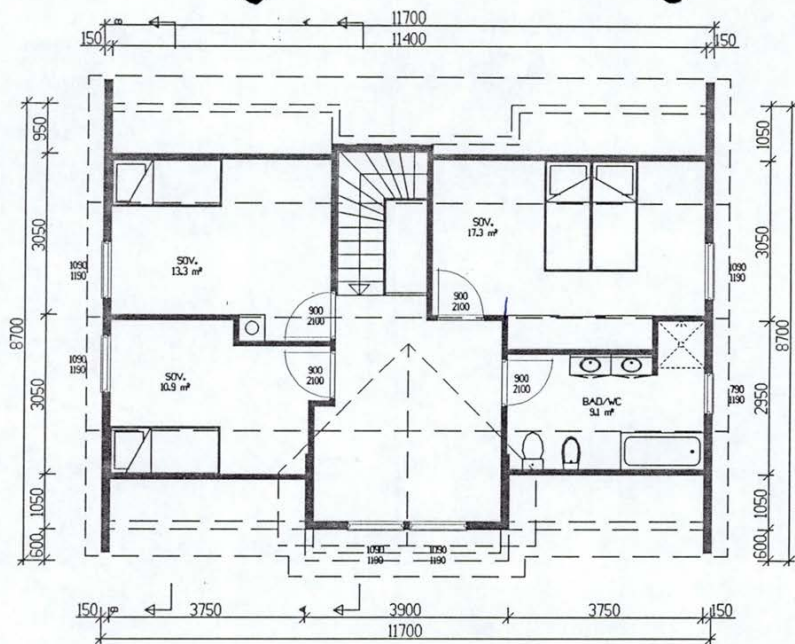
100000
29 APR. 1996
100000

REVIDERT		BYGGHERRE: ANNE K.MYHRENE OG PER E. STEEN	
		ADRESSE:	
		BYGG. ADR.:	
C	25.04.96	K.M.T.	TEGN: K.M.T.
	22.04.96	K.M.T.	REV.
	20.03.96	K.M.T.	GODKJ:
			SIGN:
		MAL: 1100	
		DATO: 01.03.96	
		TYPE: EGEN	
		KJELLERPLAN	
		TEGN: 26681	



HORTEN HUS
2634 FAVANG

TEGningen er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke



Mottatt 29 APR. 1996

TEG. NR. 503

PROJ. NR. 26681

REVIDERT

B 22.04.96 K.M.T.
A 20.03.96 K.M.T.

BYGGHERRE: ANNE K. MYHRENE OG PER E. STEEN

ADRESSE:

BYGG. ADR.:



HORTEN HUS
2634 FAVANG

TEGN: K.M.T.

GODKJ:

MAL: 1:100

DATO: 01.03.96

REV.

SIGN:

TYPE: EGEN

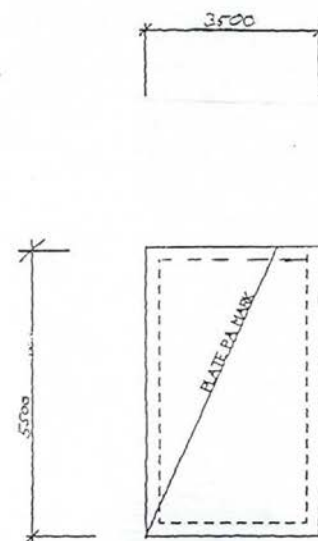
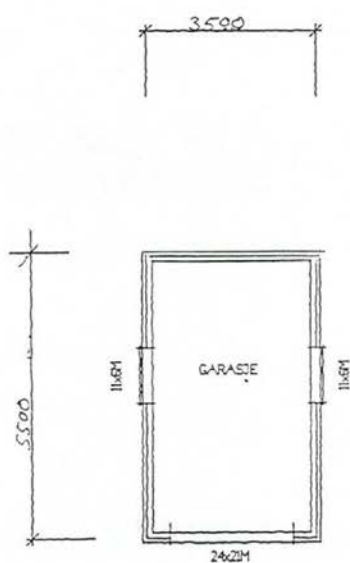
LOFTSPLAN

TEGN. NR.
503

PROJ. NR.
26681

TEGNINGEN ER HORTEN HUS SIN EIENDOM OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN FIRMAETS SKRIFTLIGE SAMTYKKE





PLAN - OG BYGNINGSSETATEN
Mottatt 29 APR. 1996

PLANER	BYGGERRE :	MAL 1:100
		UTTEGNING : TEGRA byggprosjektering a.s.
	BYGGEPLASS : VESTBRØNET 7A	DATO 920205 TEGNINGS NR. 04311— 501

Anne Marie Steen, Vestbrynet 7a, 1176 Oslo



Oslo kommune

PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 960028367

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 158/236, 158/427, 158/1025 OG 158/1039.

VANN- OG AVLØP :

Gnr.158 bnr.1039 gir gnr.158 bnr.236, gnr.158 bnr.427 og gnr.158 bnr.1025 rett til å legge/ha liggende felles stikkledning for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr.158 bnr.1039 fram til hovedledningene i Seterhøyveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnets skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 158 bnr. 1039, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

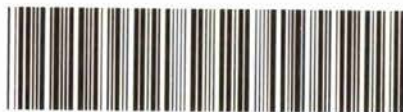
Oslo, den 3.07.96

For gnr. 158 bnr. 236
og bnr. 1039 :

Hjemmelshaver

Anne Marie Steen

Fødselsnummer-11.siffer: 181129 [REDACTED]

Doknr: 36174 Tinglyst: 04.07.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Oslo kommune

Mappenr. : 960028367
Målebrevsnr.: 1996/430**MÅLEBREV**

Gnr. 158 bnr. 1039

Den 2. juli 1996 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 158 bnr. 236.

Forretningen ble rekvidert av Anne Marie Steen.

Bestyrer ved forretningen var Arild Kirkeby.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 760.9 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = - 4012 Y = 4429 H = 151
Oslo koordinatsystem.

Avdeling øst, måle- og deleseksjonen den 3. juli 1996.

Berit Danielsen
Berit Danielsen
Seksjonsleder

Arild Kirkeby
Arild Kirkeby
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 36173 Tinglyst: 04.07.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal	760.9	M ²
Gnr	158	Bnr	1039	Teignr	
			Målestokk	1: 500	

N



Seterhøyveien



158/576



158/236

Y=4400



X=-4050



158/427

158/1025

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1		-3999.40	4443.31	30.71	
2		-4030.07	4441.96	26.93	
3		-4029.29	4415.04	36.54	
4		-3994.14	4425.03	19.01	

Nabolagsprofil

Seterhøyveien 27B - Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skogholtveien Linje 74	6 min	0.5 km
Sørli Linje 13, 19	9 min	0.8 km
Karlsrud Linje 1, 4	10 min	0.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min	2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	5.8 km

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	8 min	0.7 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	13 min	1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min	1.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min	1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	5 min	2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min	3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

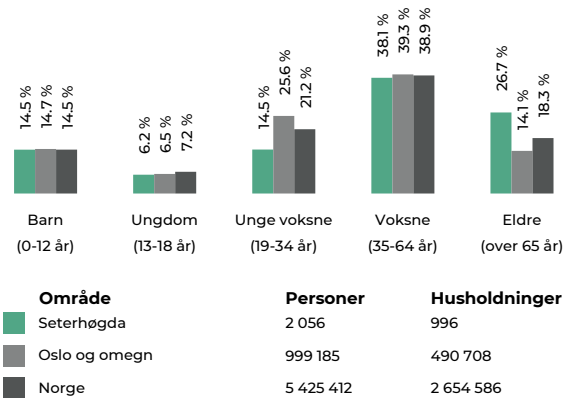
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år) 53 barn	4 min	0.3 km
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (1-5... 59 barn	9 min	0.8 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Karlsrud	9 min
Jacobs Holtet	10 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Trikk

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

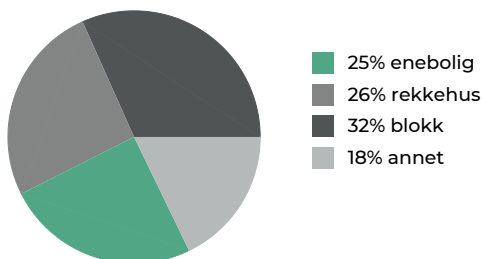
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

🏠	Kastellet skole	9 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🏠	Bekkelaget skole	13 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
🏊	Mudo Nordstrand	9 min 🚶
🏊	Best Trening	9 min 🚶

Boligmasse



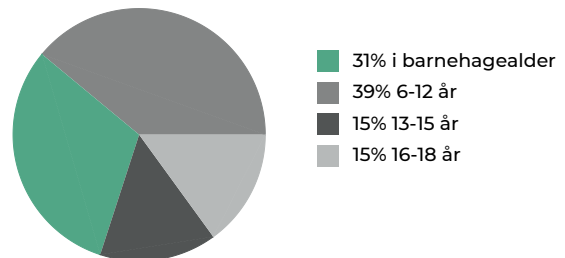
«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪	Lambertseter Senter	15 min 🚶
🏪	Apotek 1 Holtet	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



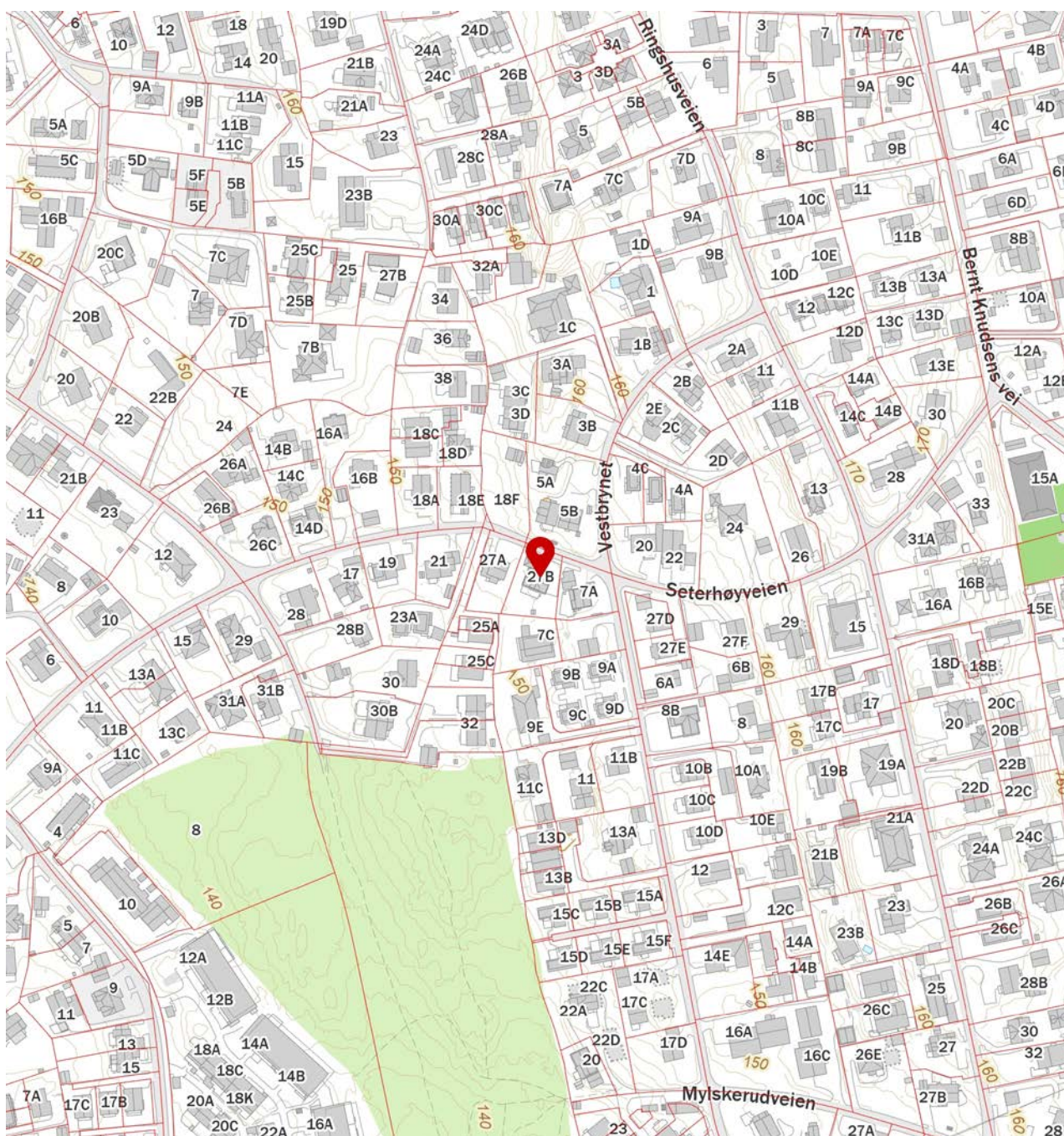
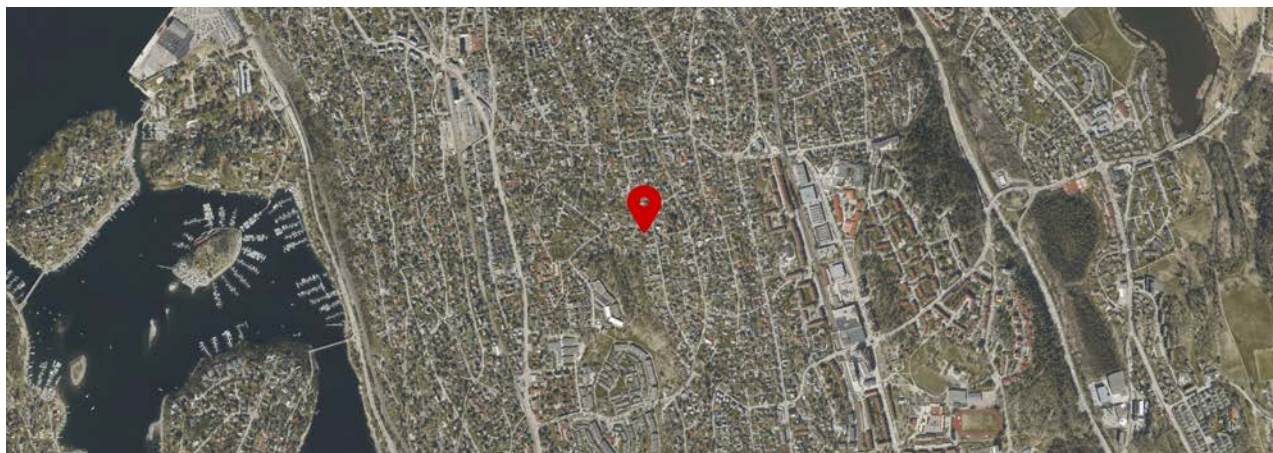
0%

49%

Seterhøgda
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

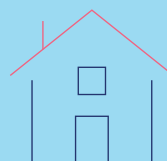
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 17-0121/25

Adresse: Seterhøyveien 27B, 1176 OSLO, gnr. 158, bnr. 1039
i Oslo kommune.

Kontaktperson: Michelle Monsen Sveen

Tlf: 950 54 592

Epost: michelle@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.01.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/