NORDVIK

Bauneveien 6B

3 soverom | 139 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Bauneveien 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og tilbaketrukket enebolig i kjede | Solrik, stor endetomt | Garasje m/EL | Etterspurt og attraktivt boligområde

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 380,-**
Totalpris	**12 301 380,-**
BRA-i	**139 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Bauneveien 6B | En tilbaketrukket, innholdsrik og påkostet bolig med svært barnevennlig beliggenhet. Boligen har en optimal planløsning over tre etasjer bestående av luftig stue med adkomst til terrasse og hage, lekkert kjøkken m/spiseplass, 3 gode soverom, balkong, to bad, to toalettrom, flere boder og en lys, romslig kjellerstue.

Verdt å merke seg:
Romslig enebolig m/flere sosiale soner
Solrik terrasse m/hage
Garasje m/EL
Solrik balkong
Lys stue med i delvis åpen løsning m/kjøkken
Lekkert kjøkken (2015)
Tre gode soverom
Delikat bad i 2 etg. (2018)
Nye vinduer (2017-2020)
Bad og vaskerom i kjeller
Kjellerstue
Nærhet til både by og rekreasjon
Attraktivt, etablert og etterspurt område
Barnevennlig

Planløsning

1. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 74 kvm



Direkte adkomst fra stue til terrasse på hele 31 m² og hage.





Innbydende terrasse med fine solforhold.

Her kan lange sommerdager og lune sommerkvelder nytes.



Uteplass med god plass til sittegruppe, grill m.m.





Terrassen er sydvestvendt med meget gode solforhold.

Nedgang til pen, opparbeidet hage fra terrassen.



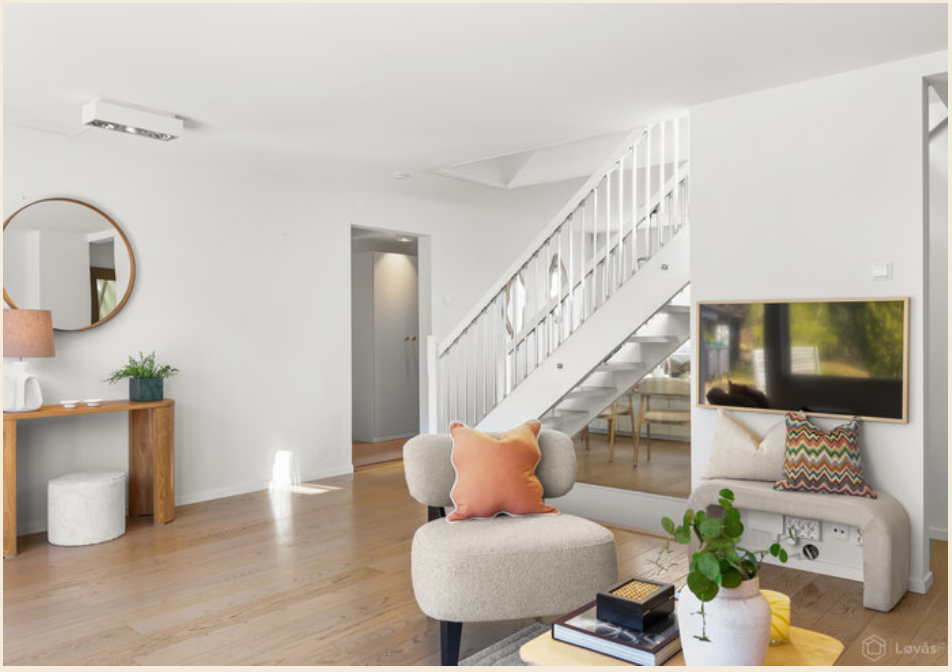
Svært barnevennlig enebolig i kjede i et attraktivt boligområde.





Velkommen inn for en nærmere titt..

Boligen er malt i moderne og lune fargevalg som gir en god atmosfære.



Boligen har en god planløsning med en åpen og sosial løsning mellom kjøkken og spiseplass.





Lekkert og tidløst kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Dobbel stålkum.

Kjøkkeninnredning fra Kvik som er ny fra 2015.



Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.





På kjøkkenet er det rikelig med benke- og skapplass. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Romslig spisekrok på kjøkkenet med en plassbygd benk som gir både komfort og optimal utnyttelse av rommet.



Detaljbilde.





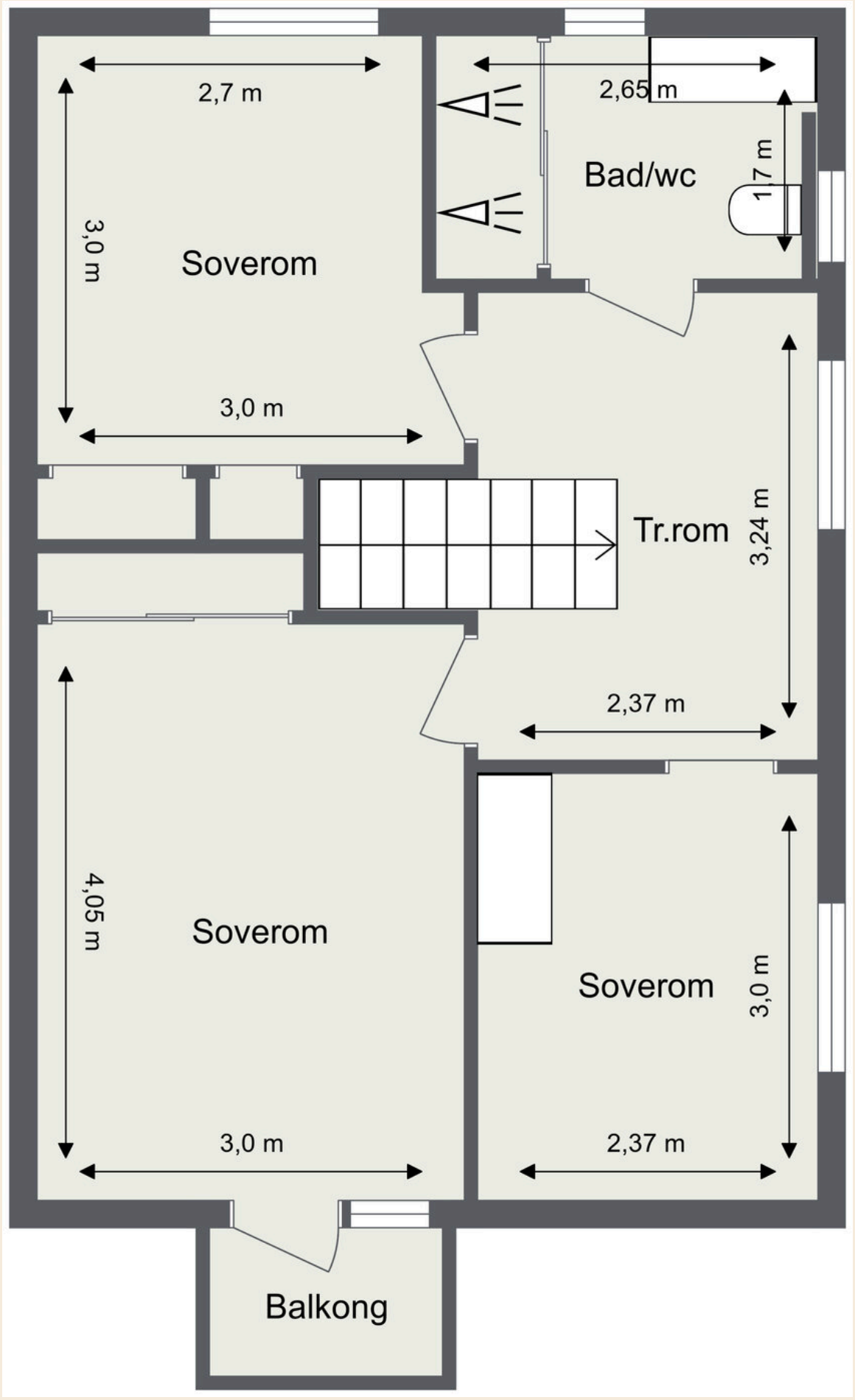
Delikat toalettrom ved entré med vegghengt toalett, servant med underskap og varmekabler i gulv.

Innbydende og lys entré. El-anlegget ble oppgradert i 2015 og 2018 med nytt sikringsskap, nye ledninger og stikkontakter, samt varmekabler i kjeller og yttergang.



Planløsning

2. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Velkommen opp til 2. etasje!





Hovedsoverommet | Romslig soverom med god plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord.

Rommet har praktisk skyvedørsgarderobe.



Direkte adkomst fra soverom til solrik balkong.





Sydvestvendt, solrik balkong på ca. 1,5 m² med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen ble oppgradert i 2026 med nytt gulv og rekkverk.

Rommet er malt i delikate farger som gjør det enkelt å innrede.



Her er det rikelig med oppbevaringsplass.





Baderommet | Lyst og romslig bad fra 2018 med nedsenket dusjsone, WC og servantinnredning, samt varmekabler i gulvet.

Her kan du nyte spa-følelse!




LøvåsFoto

Soverom II | Innbydende rom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Her er det godt med naturlig lysinnslipp.





Soverom III | Praktisk soverom med plass til seng og skrivepult.

Ingen innsyn og rikelig med naturlig lysinnslipp.

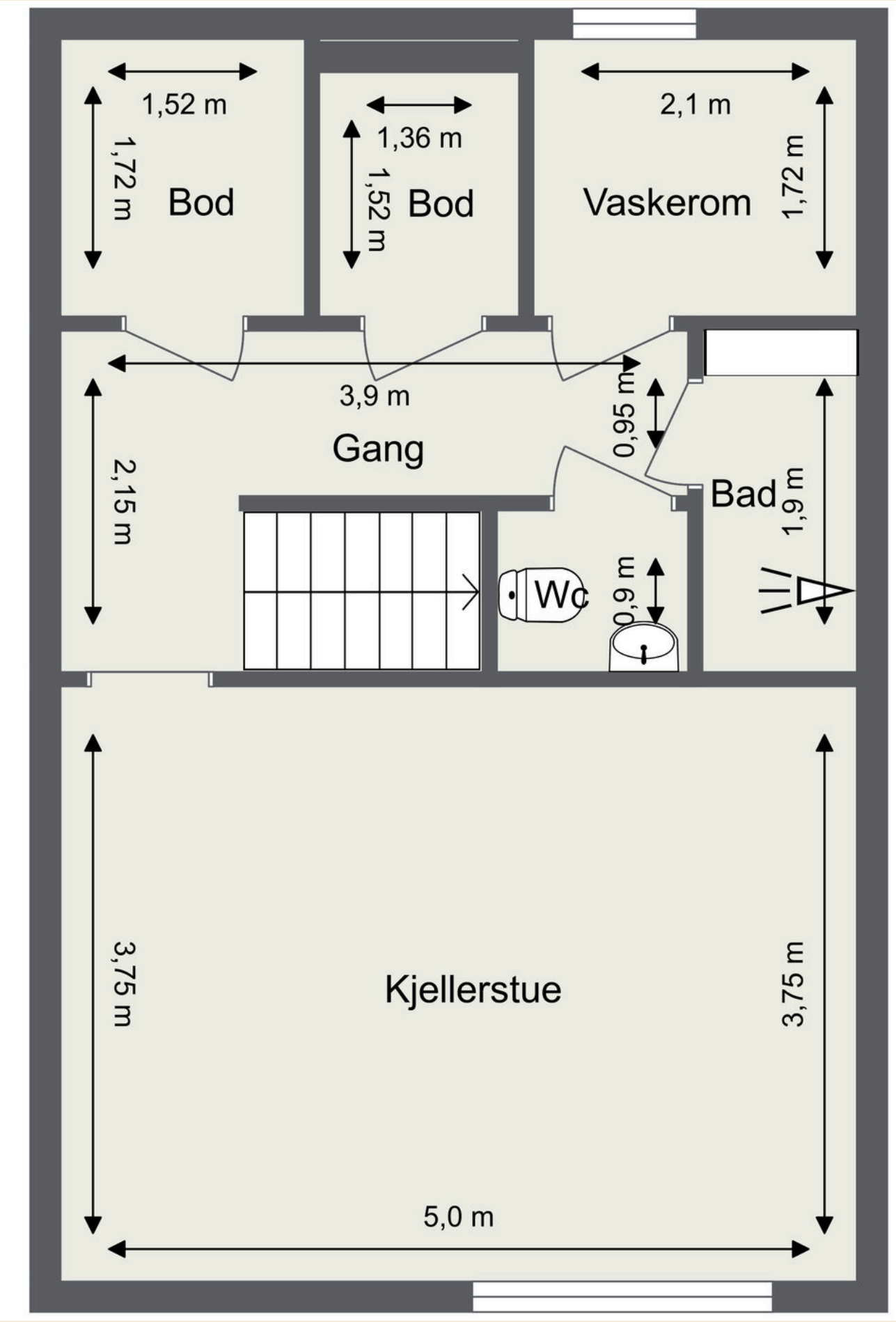



FASHION
FASHION


FASHION
FASHION

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm



Velkommen ned til underetasjen!





Familievennlig planløsning med kjellerstue.

Lys kjellerstue med god plass til flere sittegrupper og soner, samt tv-seksjon.



Det gjøres oppmerksomt på at kjellervinduer i kjellerstue ikke tilfredsstiller krav til rømningsvindu.





Her er det gode bruksmuligheter.

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder. Rommet har vindu i yttervegg og avtrekk via veggventil. Kjelleren byr også på gode lagringsmuligheter med to boder.



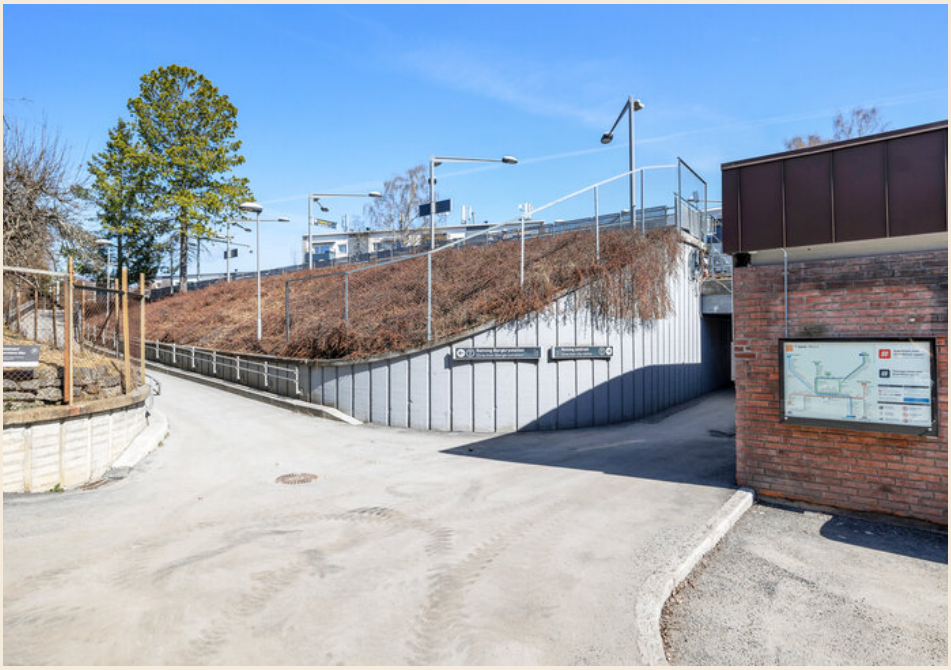








Området er godt dekket med offentlig transport | T-banen som tar deg inn til sentrum av Oslo på ca. 15 min.





Populære Ekebergrestauranten med panoramautsikt over Oslofjorden.



Ekebergsletta med skulpturpark, fotballbaner og hundeslette ligger i gangavstand fra boligen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0041/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bauneveien 6B, 1182 OSLO
Gnr 149, bnr 805 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne Christine Wettre
Rebecca Aabel

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 321 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, kjellerstue og vaskerom.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, toalettrom og stue/kjøkken.
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Innhold
Boligen er et kjedehus som går over tre plan og inneholder:
1. etg.: Entré, toalettrom og stue/kjøkken.
2. etg.: Trapperom, 3 soverom og bad.
Kjeller/underetasje: Gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, kjellerstue og vaskerom.
Terrasse på ca. 31 m².
Balkong på ca. 2 m².
Enkel garasje på ca. 19 m² avdelt med innredet bod. Bod innredet med utforede panelte vegger, belegg på gulv og varmeovn.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmannen:
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kroner.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak:
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kroner.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmannen:
Utvendig > Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer - 2:
- Vinduene har passert 30 års brukstid. Settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne.

Utvendig > Balkongdør 2 etg.:
- Balkongdør har passert 30 års brukstid. Gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne.

Utvendig > Garasjeport:
- Port med bruksslitasje og nedsatt funksjon på åpnings- og vippemekanisme samt eldre portsystem.

Innvendig > Overflater:
- Parkettgulv og furugulv med bruksslitasje og en del småhakk og riper.
- Flis i entre med sår/knust side og stedvise riss og bruksslitasje i overflate på vegger.
- Umalt/uferdig vegg ved dør til vaskerom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- I kjellerstue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv.
- I gang er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv.

Innvendig > Innvendige dører:
- Dører i kjeller med bruksslitasje og det mangler beslag til nøkkelhull.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Synlige avløpsrør fra wc i 1 etg. er med motfall og kan medføre at vann blir stående i skjøt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Sårskade i mur utvendig etter kabelgjennomføring.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, krever mekanisk avtrekk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
- Vegger med bruksslitasje, ujevne overflater og en del uferdige innkassinger.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv:
- Selv om gulvet fremstår nymalt er det av eldre standard.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
- Eldre innredninger og løsninger.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, krever mekanisk avtrekk.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg:
- Innbygget WC-sisterne skal være utført slik at eventuelle lekkasjer ikke fører til skade på bygningskonstruksjone. Installasjonen skal ha løsning for synliggjøring eller bortledning av lekkasjevann, normalt via dreneringsåpning til rom med sluk eller annen lekkasjesikring.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
- Platetopp med sprekk og skår i ytterkant, hjørneforing med svelling mot sokkel og ujevn fug i overgang glassplate/benkeplate. Lys under overskap virker ikke.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
- Lyspærer i ventilator virker ikke.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Vindu plassert i våtsone og noe avvik i overflate på vegger som sår, hakk og bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Dusjavlukke er utført med limte steinfliser i arkformat. Det er registrert 1 stk. manglende stein i hjørneområde, noe som gir avbrudd i overflaten.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Oppstikk rør i rør under servant:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Garasje m/bod:
- Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type og antas være fra 1965 da det ikke foreligger opplysninger om bytte/rehabilitering.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

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.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Parkering
Parkering i enkel garasje på ca. 19 m² avdelt med innredet bod. Støpt dekke med synlig murkonstruksjon og panel på vegger. Forøvrig parkering på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Rørverket AS. Totaloppussing av baderom og bygging av toalettrom i 1 etasje. Arbeidet er utført i 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Rørverket AS, utført i forbindelse med totaloppussing av baderom i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Jeg har fakturaer og tilbudsbeskrivelse som viser hva som ble gjort, men ingen bilder av badet under flisene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Tatt ned og bygget opp igjen balkongen i andre etasje. Utført i 2026.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Har ikke hatt fukt i kjeller.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Elektro-Sivert. Arbeid utført i 2015 og 2018. Byttet sikringsskap, trukket nye ledninger og nye stikkkontakter i kjellerstue, stue/kjøkken og gang. Lagt varmekabler i kjeller og i yttergang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei.
-Husker ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- 3 Elektro AS, 2023 (Zaptec). Husker ikke hvem som installerte gammel billader eller årstall.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Rørverket AS, byttet stoppekran i kjelleren.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Undersøkte om det var lekkasje fra baderom, funnet å ikke være. Var bare to overivrige badene barn.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Har hatt "angrep" på sydøstlig yttervegg fra hakkespett. All kledning på denne veggen samt all isolasjon ble byttet. Utført av Bygg & Tømmermester Skjærholt AS i 2016. Ingen problemer etter dette.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Ytterveggene er oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med malt stående kledning. Konstruksjonen består normalt av bærende bindingsverk i tre, isolasjon i stenderverket, utvendig vindsperre, luftespalte og utvendig malt stående trekledning. Takkonstruksjon med 198 mm taksperrer, vekselpanel, rupanel, 15 cm isolasjon og papptekking. Yttertaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papptekking) på flatt svakt skrånende tak. Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017, 2019 og 2020.

Kjellervinduer fra byggeåret med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass. Vindu på soverom v/balkong med 2-lags glass fra 1990. Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2016. Malt hoveddør med glassfelt og elektronisk lås. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra ca.1990. Dør er med ny brystning og nymalt i 2026. Sydvestvendt balkong på ca. 1,5 m² med adkomst fra hovedsoverom. Oppført på utkraget bjelkelag og terrassebord med spilerekkverk. Sydvestvendt terrasseplatting på ca. 31 m² med adkomst fra stue. Oppført på trebjelkelag til Lecablokker på terreng og med terrassebord.Tretrapp oppført i impregnert trevirke.Nymalt garasjeport/vippeport fra byggeåret.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-er montert opp på vegg medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og gulvvarme i følgende rom: deler av gang i kjeller, kjellerstue, bad i 2 etg., entré og wc i 1 etg.

Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 074,-pr. 2026

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:
1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober
Hvis terminenforfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Spesifikasjonav kommunale avgifter og eiendomsskatt:

Avgift:	Beløp:
Eiendomsskatt:	2 592,00,-
Feie-og tilsynsgebyr:	237,00,-
Renovasjonsgebyr:	4 981,56,-
Vann-og avløpsgebyr:	12 855,80,-
Totale avgifter:	20 666,36,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende andre kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 592,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 976 229,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 108 898,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
DNB
Polisenr: 21494064

TV/Internett/Bredbånd
Det er digital løsning for TV-signaler og internettilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Ny eier må selv inngå avtale med leverandør av kabel-TV og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 477 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert og familievennlig bomiljø på Brannfjell/Ekeberg, i bydel Nordstrand. Boligen har en fin intern beliggenhet med gode solforhold og nærhet til grønne omgivelser. Området oppleves som tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til byens fasiliteter. Herfra er det kort vei til kollektivtransport, daglige servicetilbud, skoler, barnehager og marka.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane. Nærmeste T-banestasjon er Brattlikollen, med kort gangavstand fra boligen. Herfra bruker man ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Det er også gode bussforbindelser i området.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Jacobs på Holtet, Sæter og Lambertseter kjøpesenter i nærheten.

Kort vei til flere barnehager i nærområdet. Boligen sogner til Ekeberg skole, en populær skole med godt renommé.

Det er rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Brannfjell og Ekebergsletta byr på flotte turområder året rundt, og Østensjøvannet ligger like i nærheten med fine turstier og rikt fugleliv. Østmarka gir gode muligheter for tur, sykling og skigåing, mens Oslofjorden med badeplasser langs Nordstrand og Bekkelaget også er lett tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.1968.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1.etg:
- Fjernet kjøkkenvegg mot spiseplass.
- Etablert toalettrom i entré
- Etablert bod i garasjen
2.etg:
- Bad/wc sammenslått

Kjeller:
- Etablert bad og WC.

Begge vinduer i kjellerstue er byttet til større størrelse. Det ligger på saksinnsyn.no en sak på endringen hvor det fra PBE 02.08.2017 er påpekt at dette er søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ingen søknad på dette etter svarbrev fra kommunen, men endring av vinduer er gjennomført og tiltaket er dermed ikke godkjent. Eventuell godkjenning fra kommunen ved søknad i ettertid er ikke vurdert av takstingeiøren.

Kjøper bærer selv risikoen for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Plansaker:
Bauneveien 8, 10 , 12 og 14 - Planinitiativ - ny avkjørsel og utvidelse av boliger
Avsluttet
Saksnr:
200403972

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/149/805:
25.05.1983 - Dokumentnr: 14338 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser

20.04.2026 - Dokumentnr: 430110 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.02.1981 - Dokumentnr: 4346 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:583

31.08.1987 - Dokumentnr: 55772 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:918

20.10.2016 - Dokumentnr: 964914 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:918

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper.

Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 57 405,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 24 250,-

Samlet skal selger betale kr. 222 855,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bauneveien 6B

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	585 elever, 26 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	24 min 🚶 2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	24 min 🚶 2 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	10 min 🚗 4.5 km

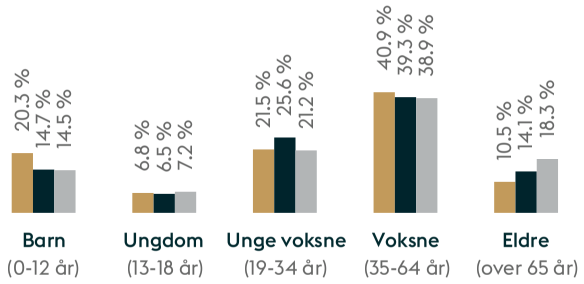
Offentlig transport

Brattlikollen T	Linje 4B, 4N	10 min 🚶 0.8 km
Brattlikollen	Linje 1, 4	10 min 🚶 0.9 km
Holtet	Linje 13, 19	20 min 🚶 1.8 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 🚗 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 6.5 km

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-6 år)	102 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vårveien barnehage (1-5 år)	90 barn	12 min 🚶 1.1 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 å...	132 barn	16 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1 744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ekeberg skole	13 min
Bækkelagshallen	17 min
Mudo Nordstrand	20 min
Best Trening	22 min

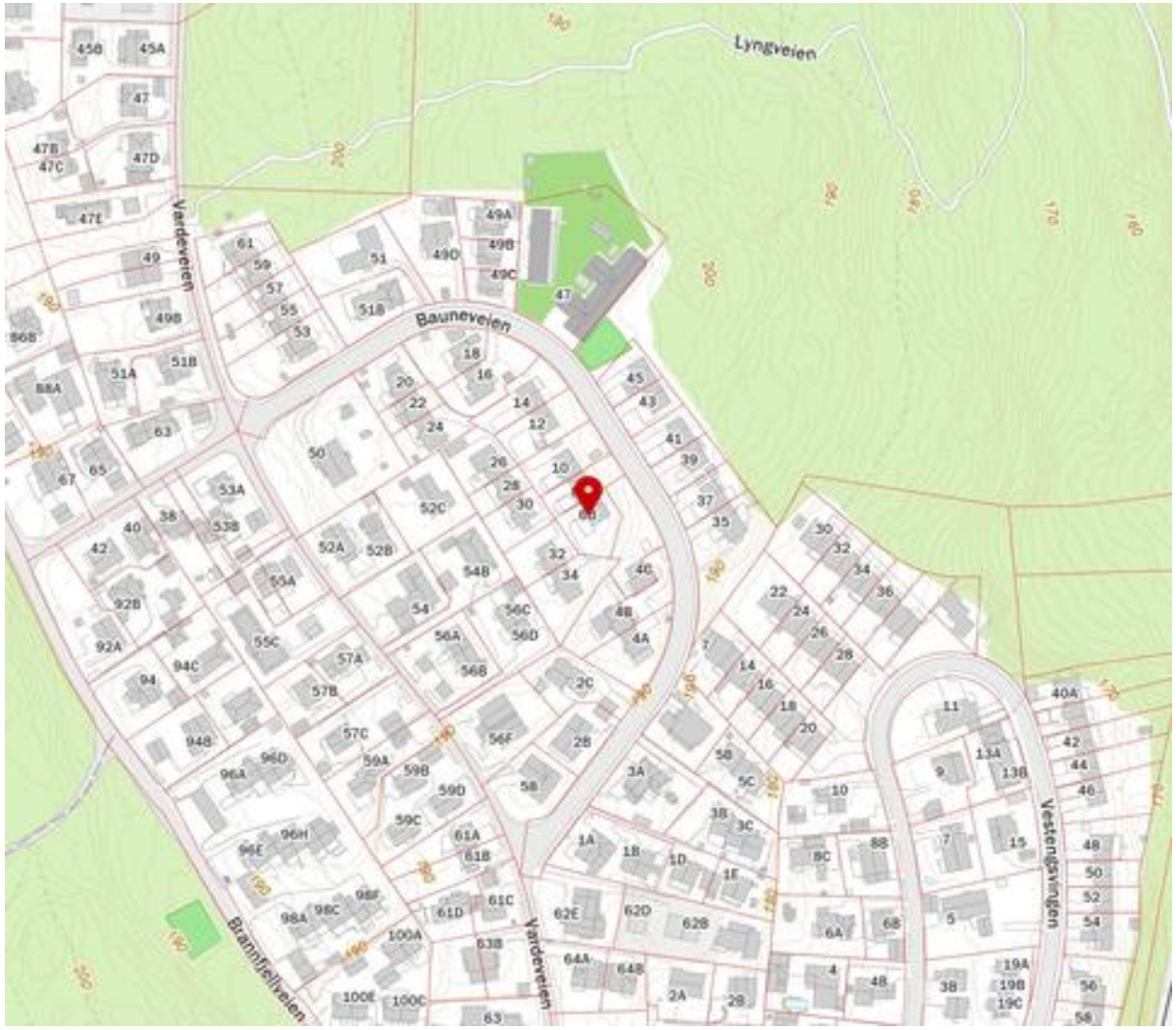
«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Bauneveien 6 B, 1182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 149, bnr. 805

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26100 **Eiendomsverdi ref nr:** WV3509

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Boligen er et kjedehus oppført i 1965 med ferdigattest datert 28.12.1968, og har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 158 m²/ BRA-i 139 m².
Planløsningen fremstår funksjonell med kjeller bestående av gang, boder, bad, toalettrom, kjellerstue og vaskerom, 1. etasje med entré, toalettrom og åpen stue/kjøkkenløsning, samt 2. etasje med trapperom, tre soverom og bad.

Boligen er modernisert i flere etapper, blant annet med nytt kjøkken (2015), utskifting av vinduer (2017–2020) og oppgradering av bad i 2. etasje (2018).
Overflater består hovedsakelig av parkett og furugulv, malte slette vegger samt malte himlinger og noe panel. Det registreres normal bruksslitasje med riper, hakk og enkelte overflateavvik, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger ved eierskifte.

Vinduer i hovedsak fra 2017–2020 fremstår med normal tilstand ut fra alder, mens enkelte eldre vinduer i kjeller og balkongdør fra ca. 1990 har redusert isolasjonsevne og slitasje. Dører har generelt normal funksjon, men det er registrert avvik som bruksslitasje og behov for justering/vedlikehold, spesielt på eldre balkongdør og enkelte kjellerdører.

Kjøkkenet har innredning fra 2015 med integrerte hvitevarer og laminat benkeplate. Det er registrert enkelte avvik som skade på platetopp, svelling i innredning og mindre utførelsesmessige forhold.

Våtrom i kjeller (bad og vaskerom) er av eldre dato og har vesentlige avvik, blant annet manglende tettesjikt og eldre slukløsninger. Bad i kjeller er ikke i bruk og må påregnes totalrehabilitert. Vaskerom har også behov for oppgradering.
Bad i 2. etasje er nyere, men har enkelte avvik knyttet til utførelse, blant annet rørgjennomføringer, manglende dokumentasjon og mindre overflateavvik.

Tekniske installasjoner består av delvis fornyet røranlegg kombinert med eldre vann- og avløpsrør.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom med sluk, men har avvik knyttet til elektrisk tilkobling.

Oppvarming skjer via elektriske panelovner og varmekabler i utvalgte rom.

Utvendig er det registrert noe aldersslitasje på taktekking, kledning med behov for maling og eldre drenering. Drenering og fuktsikring er fra byggeår og vurderes å ha redusert funksjon.

Samlet fremstår boligen med normal standard sett opp mot alder, men med flere bygningsdeler med vedlikeholdsbehov og enkelte større oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom og eldre tekniske installasjoner.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

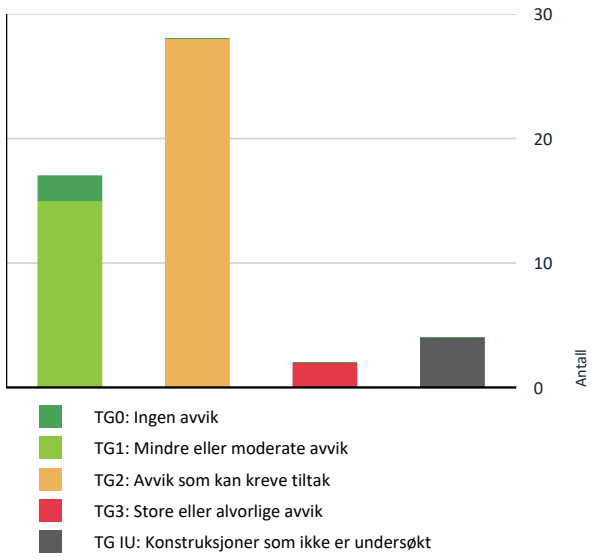
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller: ingen endringer
1.etg: fjernet kjøkkenvegg mot spiseplass
2.etg: bad/wc sammenslått

Begge vinduer i kjellerstue er byttet til større størrelse. Det ligger på saksinnsyn.no en sak på endringen hvor det fra PBE 02.08.2017 er påpekt at dette er søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ingen søknad på dette etter svarbrev fra kommunen, men endring av vinduer er gjennomført og tiltaket er dermed ikke godkjent. Eventuell godkjenning fra kommunen ved søknad i ettertid er ikke vurdert av takstingeiøren.

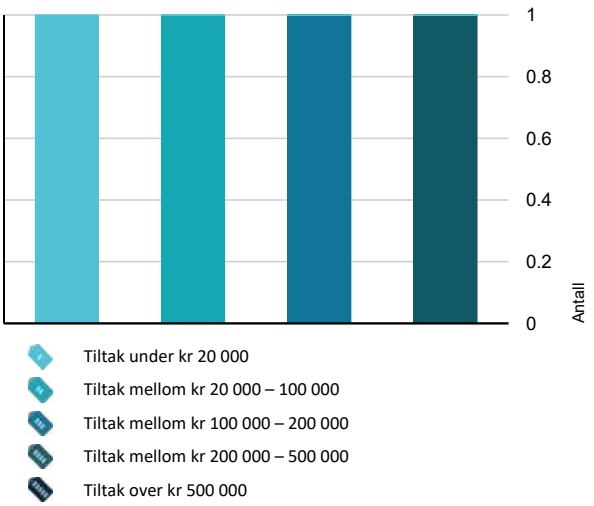
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Garasje m/bod** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør 2 etg.** Gå til side
- **Utvendig > Garasjeport** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Oppstikk rør i rør under servant** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt bad i 2 etg.
2020	Modernisering	Bytte av vinduer
2019	Modernisering	Bytte av vinduer
2017	Modernisering	Bytte av vinduer
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra KVIK

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 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.

Yttertaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (papptekking) på flatt svakt skrånende tak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Forventet teknisk levetid for denne typen taktekking er normalt ca. 20–30 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse, klimabelastning og vedlikehold. Med en alder på over 15 år vurderes tekkingen å være i midtre del av sin forventede levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold samt fremtidig utskifting når tekkingen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er kun observert fra bakkenivå og det er ikke oppdaget avvik på bygningsdelene utover normal bruksslitasje og typiske tegn på klimatiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag er kun vurdert fra bakkenivå, og det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje og påvirkning fra klimatiske forhold.
Takrenner, nedløp og tilhørende beslag er værutsatte bygningsdeler som over tid påvirkes av nedbør, temperaturvariasjoner og isdannelse. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold, herunder rens, kontroll av fallforhold, gjennomgang av skjøter og festepunkter samt eventuell overflatebehandling ved behov.
Forventet teknisk levetid varierer med materialvalg (plast, lakkert stål, aluminium mv.), utførelse og eksponeringsgrad, men ligger normalt i området ca. 20–40 år. Aldersrelatert slitasje, misfarging og mindre deformasjoner kan forekomme uten at dette nødvendigvis påvirker funksjonen. Utskifting må påregnes når det oppstår funksjonssvikt, lekkasjer eller vesentlig korrosjon.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med malt stående kledning.
Kledning og isolasjon på gavlvegg mot sydøst ble byttet ny i 2016 av tømrermester Skjærholt AS.

Konstruksjonen består normalt av bærende bindingsverk i tre, isolasjon i stenderverket, utvendig vindsperre, luftespalte og utvendig malt stående trekledning.
Innvendig med (dampsperre) og platekledning. Denne oppbyggingen gir, ved korrekt utførelse, gode fuktttekniske egenskaper og tilfredsstillende varmeisolasjon etter datidens krav. Utvendig kledning er vær- og klimautsatt og krever periodisk vedlikehold i form av overflatebehandling for å opprettholde beskyttelse og levetid. Forventet teknisk levetid for selve konstruksjonen er lang, mens kledning og overflatebehandling har kortere vedlikeholds- og utskiftingsintervaller.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Horisontale skjøter med vridninger og utette sammenføyinger stedvis i kledning.
Tørr panel på fasader med oppsprekkinger og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kledning bør gåes over mtp. sammenføyninger og avslutninger.
Det anbefales å male fasader med egnet overflatebehandling.







Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med 198 mm taksperrer, vekselpanel, rupanel, 15 cm isolasjon og papptekking.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2017, 2019 og 2020.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Kjellervinduer fra byggeåret med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass.
Vindu på soverom v/balkong med 2-lags glass fra 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid.







TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2016.
Malt hoveddør med glassfelt og elektronisk lås.
Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Balkongdør 2 etg.

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra ca.1990.
Dør er med ny brystning og nymalt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer. må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på ca. 1,5 m² med adkomst fra hovedsoverom.
Oppført på utkraget bjelkelag og terrassebord med spilerekkverk.
Balkongen ble oppgradert i 2026 med nytt gulv og rekkverk.
Det er målt høydeforskjell fra gulv/dekke til terreng på ca. 3,3 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,07 m.

Sydvestvendt terrasseplatting på ca. 31 m² med adkomst fra stue.
Oppført på trebjelkelag til Lecablokker på terreng og med terrassebord.
Høyeste avstand mot terreng er 52 cm.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp oppført i impregnert trevirke.

TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Nymalt garasjeport/vippeport fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Port med bruksslitasje og nedsatt funksjon på åpnings-og vippemekanisme samt eldre portsystem.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering og service er påregnelig for bedre åpning/lukking.



TG IU Garasje m/bod

Beskrivelse

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Enkel garasje på ca. 19 m² avdelt med innredet bod.
Støpt dekke med synlig murkonstruksjon og panel på vegger.
Bod innredet med utforede panelte vegger, belegg på gulv og varmeovn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett og lakkert furugulv,
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater og malt panel

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

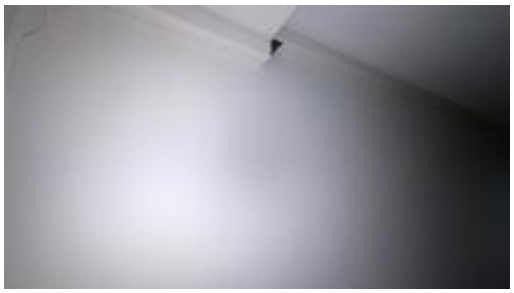
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv og furugulv med bruksslitasje og en del småhakk og riper.
Flis i entre med sår/knust side og stedvise riss og bruksslitasje i overflate på vegger.
Umalt/uferdig vegg ved dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.



TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Øvrige overflater:
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater og malt panel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:

Tilstandsrapport

I stuedel er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken m/spiseplass er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I trappegang er det målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stort soverom m/balkong er det målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I trappegang er det målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 1/2 x 1-steins mursteinspipe med feieluke i kjellerstue.
Peisovn i stue i 1 etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede vegger under terreng i kjellerstue og bad. Utforede vegger er å anse som en risikokonstruksjon da det er vanskelig å oppdage eventuelt fukt eller vanninnsig bak utforet vegg. Det er utført stikkprøve/hulltaking i utforet vegg i kjellerstue og fuktmåling med bruk av Protimeter MMS 3.

Ved måling ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill utover normale verdier. Vektprosent ble målt til 12,5%

Det anbefales på generelt grunnlag å ikke utfore, isolere og lukke igjen vegger under terreng på eldre boliger. Eldre murkonstruksjoner vil som regel inneholde noe fukt og det er anbefalt at dette kan fordampe innover i bygningsmassen. Det anbefales å åpne utforede vegger for å danne seg et helhetlig bilde av murvegger og om det er fuktinnsig i disse.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tett malt tretrapp med eiketrinn/parkett og omsluttende vegger i kjeller og åpen malt tretrapp i 1 etg. med kombinasjon av spilerekkverk i stål og glassplater.
Trappevanger er nymalt og oppgradert i 2026 men mindre avvik som normal bruksslitasje må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen nyere malte fyllingsdører og slette malte innerdører fra byggeåret.
Selv om innvendige dører ikke er kommentert spesielt, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører i kjeller med bruksslitasje og det mangler beslag til nøkkelhull.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører fungerer med dette avviket men det må påregnes oppgraderinger.





VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med ukjent oppbygging på konstruksjoner.
Overlater med flislagt gulv, baderomsplater på vegger og panelt himling.
Badet er ikke i bruk og det er opplyst at tilførsel på varmtvann ikke fungerer.
Oppbygget sokkel til dusj med avrenning i lukket innkasset avløp til sluk på vaskerom.
Rommet er uten eget sluk. Røropplegg med hovedinntak og stoppekran plassert i kasse med waterguard.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår (avløp til sluk på vaskerom) må det påregnes full rehabilitering før det kan benyttes videre til egnet formål.

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

Våtrommet er utett og fremstår med større avvik på overflater, tekniske løsninger og er med behov for total oppussing før ytterligere bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret med malte betongflater på vegger/gulv og malte plater i himling.
Gulvet er nylig overmalt med epoxymaling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemasin, skylleum i rustfritt stål og åpent røropplegg på vegg.
Vindu i yttervegg og avtrekk via veggventil.
Åpent gulvsluk i støpejern fra byggeåret med avløp fra skyllekum og dusj i tilstøtende bad.
Våtrommet er uten membran og vurderes som ikke tett.

Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må vaskerommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang belegg/membran til sluk i tillegg til at sluk i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte pussede vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger med bruksslitasje, ujevne overflater og en del uferdige innkassinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegger må påregnes oppgradert og dette vil være naturlig i forbindelse med f.eks bytte av sluk som vil medføre nytt tettesjikt i våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Nymalt betonggulv med epoxymaling og med forsenkning for åpen avrenning til sluk.
Fall til sluk fra yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selv om gulvet fremstår nymalt er det av eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet må påregnes oppgradert og dette vil være naturlig i forbindelse med f.eks bytte av sluk som vil medføre nytt tettesjikt i våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk fra byggeår med lite gjenværende brukstid. Eldre og rustne sluk kan medføre lekkasje til konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Sluk må byttes og våtromsarbeider må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemasin, skylleum i rustfritt stål og åpent røropplegg på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredninger og løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med oppussing av vaskerommet vil det være naturlig med oppgradering av løsninger og innredninger.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder fra elektriker og faktura.
Delvis flislagt/malt bad fra 2018 med vegg til vegg dusj m/skyvedør, nedsenket dusjsone, wc og servantinnredning.
Arbeidet ble utført av Rørverket AS.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjsone, malte vegger ellers i rommet og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu plassert i våtsone og noe avvik i overflate på vegger som sår, hakk og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Tiltak:

Avviket anses ivaretatt gjennom bruk av dusjdører som skjermer døren for direkte vannsprut, noe som bidrar til å redusere fuktbelastning og potensiell skadeutvikling
Overflater på malte vegger må lokalt utbedres og det anbefales å male alle vegger/himling med egnet system ved eventuell utbedring.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med nedsenket dusjsone og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 34 mm fra topp flis ved dør til topp rennesluk med avstand ca. 84 cm og ca.16 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjavlukke er utført med limte steinfliser i arkformat. Det er registrert 1 stk. manglende stein i hjørneområde, noe som gir avbrudd i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flis/stein må kompletteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Oppstikk rør i rør under servant

Beskrivelse

2 stk. oppstikk av PEX-rør og avløp under servant.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert tre gjennomføringer i gulv uten synlige tiltak som mansjetter eller tilsvarende tettesystem. Hele gulvflaten er å anse som våtsone, og gjennomføringer skal utføres med dokumentert vanntett løsning. Utførelsen vurderes ikke som tilstrekkelig tett, og det foreligger risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller fuktbelastning.

For våtrom utført etter TEK17 (gjeldende fra 2017) stilles det krav til dokumentasjon som sannsynliggjør at løsningene oppfyller forskriftens funksjonskrav til fuktsikring. Dette omfatter prosjekteringsgrunnlag, produktdokumentasjon for benyttede materialer og systemer, samt utførelsesdokumentasjon og samsvarserklæring fra ansvarlig foretak. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon innebærer at forskriftsmessig utførelse ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Komplett dokumentasjon for oppbygning av våtrommet må fremlegges for å kunne verifisere forskriftsmessig utførelse. Det må i tillegg gjennomføres utbedring av rørgjennomføringer i våtsone med godkjent tettesystem for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, våtromsplater på OSB og toppmembran/smøremembran
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, informasjon er hentet ut fra bilde fra elektriker.
Dusjavlukke er med tett list mot gulv.
Synlig oppstikk på Pex vannrør gjennom gulv under servant.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det mangler sluk i våtrommet utenfor dusjavlukket, som er lukket med tett list mot gulv. Dette hindrer naturlig avrenning til sluk ved lekkasje, og vann vil kunne renne over terskel og ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres spalte for håndtering av lekkasjevann til sluk i dusj.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med bolleservant på skuffeinnredning med laminat benkeplate, speil m/belysning, dusjavlukke med skyvedør, veggmontert wc og veggmonterte hyller.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Innbygget WC-sisterne skal iht. TEK17 §13-15 og §15-5 være utført slik at eventuelle lekkasjer ikke fører til skade på bygningskonstruksjoner. Installasjonen skal ha løsning for synliggjøring eller bortledning av lekkasjevann, normalt via dreneringsåpning til rom med sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør enten etableres drenshull mot gulv for avrenning ved lekkasje eller monteres waterguard.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbladet.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Årstall: 2018



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra KVIK med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er intergrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Platetopp med sprekk og skår i ytterkant, hjørneforing med svelling mot sokkel og ujevn fug i overgang glassplate/benkeplate.
Lys under overskap virker ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Platetopp må byttes og det må påregnes lokale tiltak forøvrig.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lyspærer i ventilator virker ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pærer må byttes for å lukke avviket.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom under trapp med malte vegg og takflater og fliser på gulv.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Vegger og himling med avvik i overflater som mindre sårskader og oppsprekking i overgang mot himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må påregnes oppgradert.







KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med wc og vegghengt servant.
Oppvarming med panelovn.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger/himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med vegghengt wc og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innbygget WC-sisterne skal iht. TEK17 §13-15 og §15-5 være utført slik at eventuelle lekkasjer ikke fører til skade på bygningskonstruksjoner. Installasjonen skal ha løsning for synliggjøring eller bortledning av lekkasjevann, normalt via dreneringsåpning til rom med sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør enten etableres drenshull mot gulv for avrenning ved lekkasje eller monteres waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), byttet ifbm. nytt kjøkken og nytt bad/wc-rom, og originale kobberledinger til øvrige rom med vanninstallasjoner.
Det er besiktiget i rørskap på soverom i 2.etg.
Hovedstoppekran på bad i kjeller.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på rør i rør på kjøkken og det er ikke avrenning fra fordelerskap i 2. etg.
Boligen har delvis fornyet røranlegg i 2018 med rør-i-rør-system, men opprinnelige tilførselsledninger i kobber/stål er fortsatt i bruk. Disse har høy alder og representerer økt risiko for lekkasje og materialtretthet. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at tilstanden samlet vurderes til TG2, hvor alder og restlevetid på opprinnelige ledninger trekker ned fra TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Uten korrekt monterte tettemuffer kan lekkasjevann sive inn i konstruksjoner. Dette fører ofte til skjult vannskade, muggdannelse eller kostbare reparasjoner. Som et kompenserende tiltak kan det installeres lekkasjevarsler.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Synlige avløpsrør fra wc i 1 etg. er med motfall og kan medføre at vann blir stående i skjøt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fall må utbedres for å sikre avrenning.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonsløsningen i boligen er vurdert opp mot byggeår og anses å ha vært tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Sammenholdt med dagens regelverk foreligger det imidlertid avvik, særlig knyttet til luftutskiftning og generell sirkulasjon av ventilasjonsluft i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom med sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og det er gulvvarme i følgende rom:
- deler av gang i kjeller
- kjellerstue
- bad i 2 etg.
- entre
- wc i 1 etg.

Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kjeller med automatsikringer.
Hovedsikring/overspenningsvern på 3/32 amp.
Sikringsskap ble oppgradert i 2015 av Elektro-Sivert og det foreligger 3 stk. samsvarserklæringer på arbeider utført av EL-installatør.
Det ble i 2023 installert EL-billader av 3 elektro AS (ingen dokumentasjon)

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.
   1965 Boligen har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
    Ja

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle EL-arbeider utført etter 1999. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret 1965.
Det er ingen synlig grunnmurspapp eller annen tilsvarende fuktsikring mot mur over terreng.
Drenering rundt bygningen lot seg ikke kontrollere, da denne er skjult av terreng, konstruksjoner og øvrige bygningsmessige forhold. Det foreligger derfor ingen mulighet for visuell inspeksjon eller vurdering av dreneringens tilstand uten destruktive inngrep.

Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt boligen lot seg ikke kontrollere da den er skjult av terreng og konstruksjoner, og vurdering krever destruktive inngrep. Med en brukstid for drenering på normalt 30–40 år må det påregnes at eldre drenering kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette kan medføre redusert avrenning, økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktinntrengning.
Tilstanden kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen, og eventuell oppgradering bør vurderes dersom alder eller tegn på fukt tilsier det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene rundt boligen dersom det er mistanke om høy alder eller tegn til fuktproblemer. Siden eksisterende drenering ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, vil en sikker tilstandsvurdering kreve åpning av terreng og konstruksjoner.
Ved indikasjoner på redusert funksjon, som fukt i kjeller, saltutslag eller dårlig avrenning, bør det vurderes å etablere ny drenering. Dette innebærer normalt graving rundt grunnmuren, kontroll og eventuelt utskifting av drensrør, samt etablering av korrekt fall, drenerende masser og fuktsikring av grunnmur.
Forebyggende tiltak kan være aktuelt dersom dreneringen er i øvre del av forventet levetid (30–40 år), selv uten synlige skader, for å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer. Det anbefales å benytte fagkyndige for vurdering og utførelse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sårskade i mur utvendig etter kabelgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sårskade må pusses og males for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Øvre del av tomten er flat og med opparbeidet gårdsplass samt treplatting. Skrånende tomt på hustes gavlside mot øst.
Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning og hekker.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning er av ukjent type og antas være fra 1965 da det ikke foreligger opplysninger om bytte/rehabilitering.
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert håndløpere i trapp mellom kjeller og 1.etg.
Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Kjellervinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Rommet er innredet og benyttes som oppholdsrom, dvs. rom for varig opphold. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må gjøres tiltak for å tilfredsstille krav til rømningsvindu.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	39			39	
1. etasje	55	19		74	31
2. etasje	45			45	2
SUM	**139**	**19**			**33**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, kjellerstue, vaskerom		
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Garasje	
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Takhøyder:
Kjeller: 2,11-2,15 m
1.etg: stue: 2,38 m, entre: 2,25 m, wc: 2,20 m
2.etg: gang: 2,39 m, soverom hhv.: 2,37, 2,42 og 2,51 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: ingen endringer
1.etg: fjernet kjøkkenvegg mot spiseplass
2.etg: bad/wc sammenslått

Begge vinduer i kjellerstue er byttet til større størrelse. Det ligger på saksinnsyn.no en sak på endringen hvor det fra PBE 02.08.2017 er påpekt at dette er søknadspliktig tiltak.
Det foreligger ingen søknad på dette etter svarbrev fra kommunen, men endring av vinduer er gjennomført og tiltaket er dermed ikke godkjent. Eventuell godkjenning fra kommunen ved søknad i ettertid er ikke vurdert av takstingeiøren.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Anne Christine Wettre	Kunde
	Petter S. Eikum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	805		0	476.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bauneveien 6 B

Hjemmelshaver
Anne Christine Wettre og Rebecca Aabel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bauneveien 6B ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Ekeberg i bydel Nordstrand.
Området er preget av småhusbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, hovedsakelig oppført over flere perioder, noe som gir variert arkitektur og standard. Bebyggelsen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og området har et stabilt, veletablert preg med begrenset grad av nyere fortetting.

Terrenget på Ekebergplatået er relativt høytliggende og delvis kupert, noe som gir gode solforhold og stedvis utsikt mot Oslofjorden og byen. Området anses som attraktivt for barnefamilier og andre som ønsker nærhet til både by og rekreasjon.
Det er gode kollektivforbindelser i området med kort gangavstand til både buss- og T-bane med hyppige avganger mot Oslo sentrum og omkringliggende bydeler. Videre er det gangavstand til dagligvarehandel, skoler og barnehager.

Nærheten til Ekebergparken, Ekebergsletta og øvrige friområder gir gode muligheter for rekreasjon, friluftsliv og idrett. Samlet vurderes området som et attraktivt og etterspurt boligområde med gode bokvaliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Reg.plan for området - Småhusplanen - er til politisk behandling. Inntil ny plan foreligger vedtatt er området gjenstand for byggestopp i stor grad. Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	21494064			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.12.1968		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WV3509

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bauneveien 6B, 1182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Anne Christine Wettre, Rebecca Aabel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21494064
Forsikret i: Dnb

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS. Totaloppussing av baderom og bygging av toalettrom i 1 etasje. Arbeidet er utført i 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS, utført i forbindelse med totaloppussing av baderom i 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fakturaer og tilbudsbeskrivelse som viser hva som ble gjort, men ingen bilder av badet under flisene.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tatt ned og bygget opp igjen balkongen i andre etasje. Utført i 2026.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hatt fukt i kjeller.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Sivert. Arbeid utført i 2015 og 2018. Byttet sikringsskap, trukket nye ledninger og nye stikkkontakter i kjellerstue, stue/kjøkken og gang. Lagt varmekabler i kjeller og i yttergang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Husker ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 Elektro AS, 2023 (Zaptec). Husker ikke hvem som installerte gammel billader eller årstall.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS, byttet stoppekran i kjelleren.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Undersøkte om det var lekkasje fra baderom, funnet å ikke være. Var bare to overivrige badene barn.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har hatt "angrep" på sydøstlig yttervegg fra hakkespett. All kledning på denne veggen samt all isolasjon ble byttet. Utført av Bygg & Tømmermester Skjærholt AS i 2016. Ingen problemer etter dette.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstrapport fra 2015

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2015 ved tidligere eiers salg av boligen.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

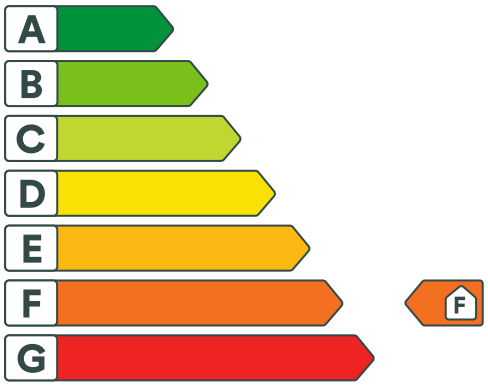
Oppdragsnummer: 18-0041/26

enova

Energiattest



Adresse **Bauneveien 6B, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285086**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80351925**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **805**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 719 kWh**



Bauneveien 6B, 1182 OSLO

Detaljering

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/805	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 18 074,36
Eiendomsadresse:	Bauneveien 6B 1182 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 592,00
Fakturamottaker:	Wettre Anne Christine Bauneveien 6b 1182 OSLO		
Eiernavn:	Wettre Anne Christine	Totalt	NOK 20 666,36

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 592,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	4 981,56
Vann- og avløpsgebyr	12 855,80
Totale avgifter	**20 666,36**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
TB/SS

KOPI

Oslo, den 18/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.149, bnr.583 av bnr.3,Baunevn.6-8-10.

Journalnr.
62/2457

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26/11-68

Bygningens art
Kjedehus m/garasjer.

Byggherre
Ryen Borettslag,v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.Finn Leborg, Sven Brunsgate 5.

Ansvarshavende
Tømmerm.Torstein Haugen, Kittel Nielsens vei 65,Nordstrandshögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

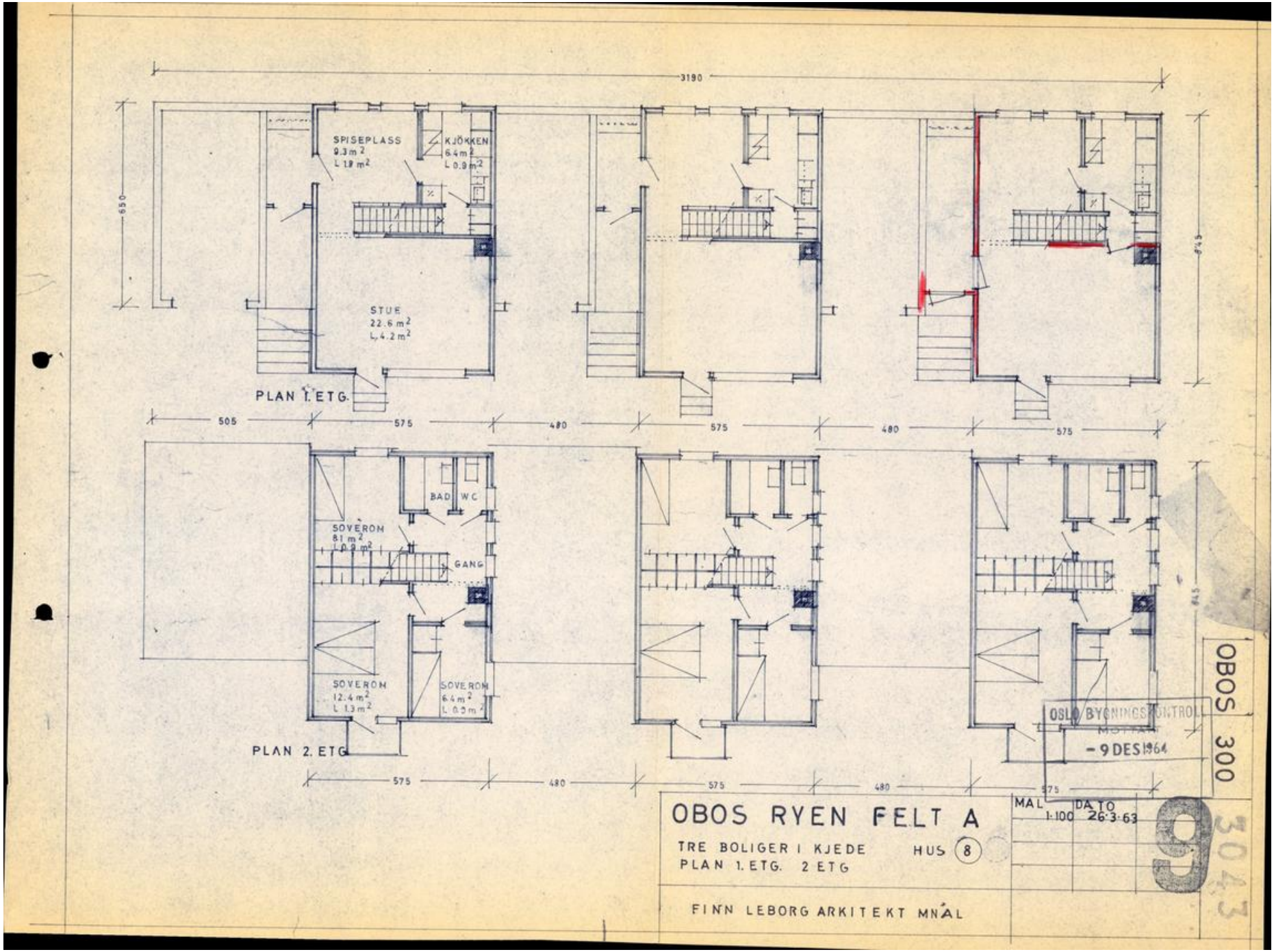
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

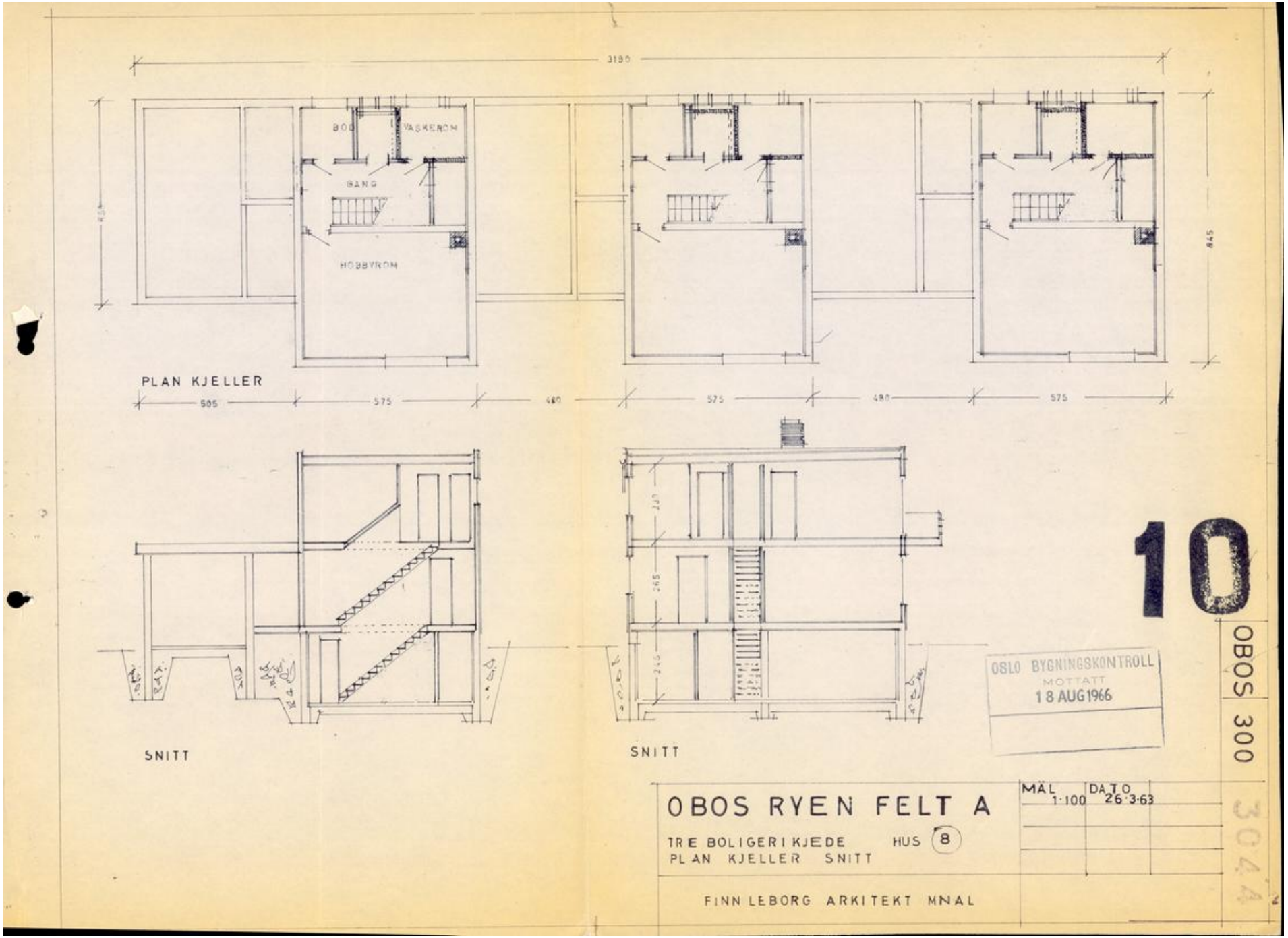
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

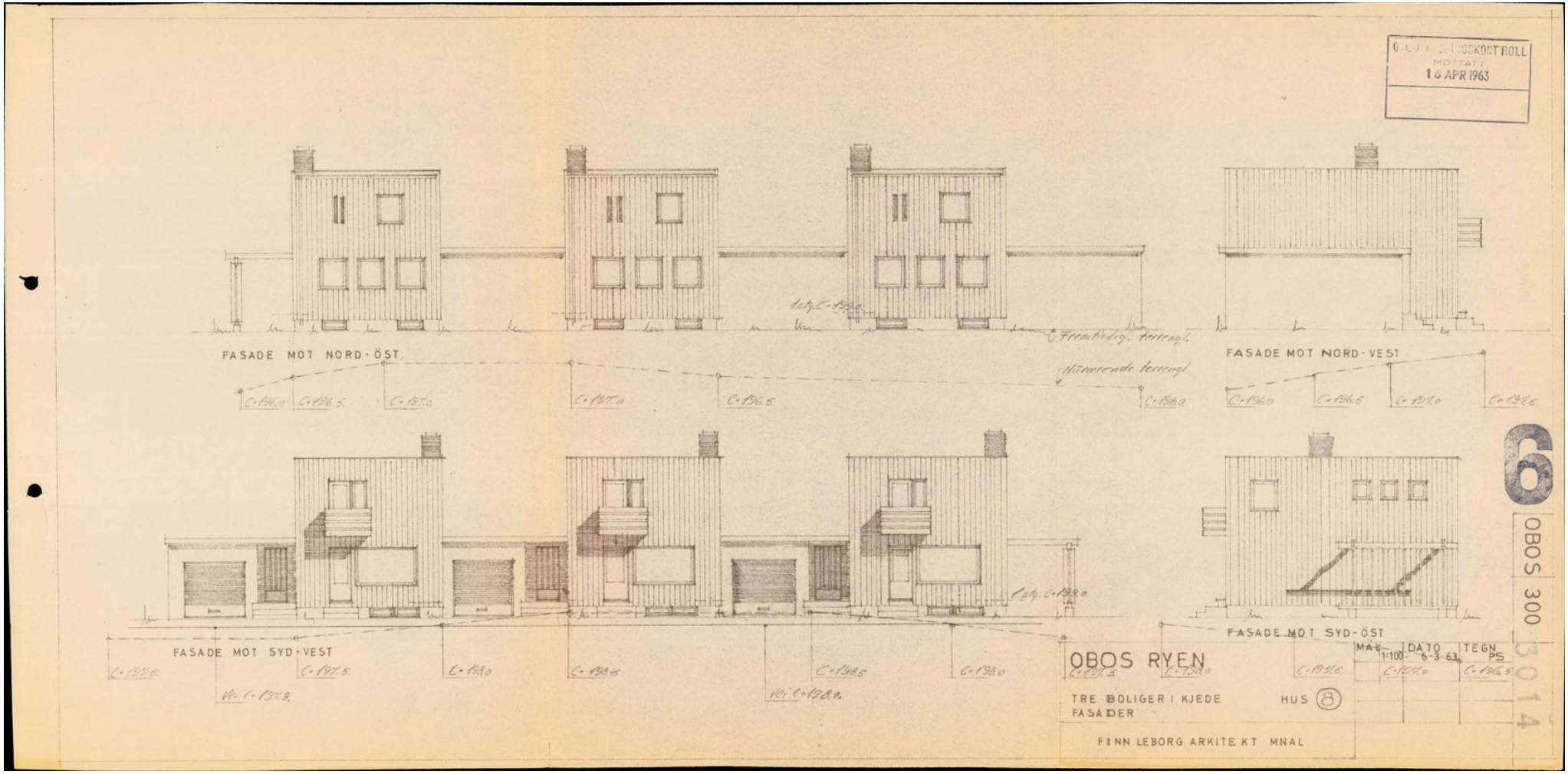
Disponentens navn
T.Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 2000. K. A. 7783/67. —


3190
650
SPISEPLASS
9.3 m²
L 1.9 m²
KJØKKEN
6.4 m²
L 0.9 m²
STUE
22.6 m²
L 4.2 m²
PLAN 1. ETG.
505
575
480
575
480
575
BAD WC
SOVEROM
8.1 m²
L 0.9 m²
GANG
SOVEROM
12.4 m²
L 1.3 m²
SOVEROM
6.4 m²
L 0.9 m²
PLAN 2. ETG.
575
480
575
480
575
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 DES 1964
OBOS 300
OBOS RYEN FELT A
TRE BOLIGER I KJEDE
PLAN 1. ETG. 2 ETG
HUS (8)
MÅL 1:100
DATO 26.3.63
FINN LEBORG ARKITEKT MNÅL
9
3043


3180
BOD
VASKEROM
GANG
HOBBYROM
PLAN KJELLER
505
575
480
575
480
575
845
SNITT
SNITT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG 1966
10
OBOS 300
3044
OBOS RYEN FELT A
TRE BOLIGERI KJEDE
HUS 8
PLAN KJELLER SNITT
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
MÅL 1:100
DATO 26·3·63


FASADE MOT NORD-ÖST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT SYD-ÖST
OBOS RYEN
TRE BOLIGER I KJEDE
FASADER
HUS (8)
FINN LEBORG ARKITEKT MNAL
MÅL 1:100
DATO 6-3-63
TEGN PS
OBOS 300
6
3014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
BAUNEVEIEN 6B

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530964
9142140

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 805

Vi viser til bestilling av 20260420 for BAUNEVEIEN 6B.

GNR. 149 BNR. 805

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1981.

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

477 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

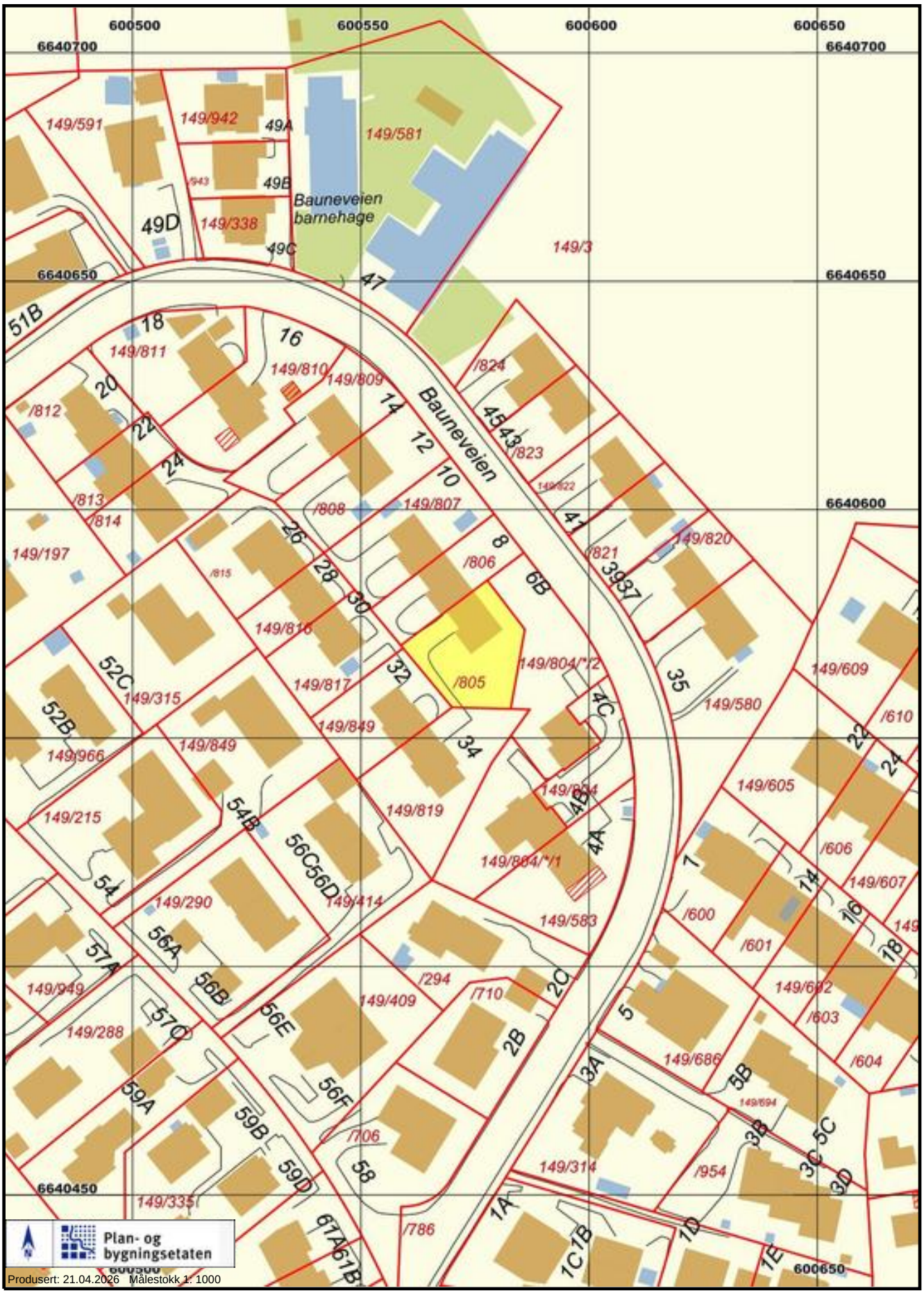
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

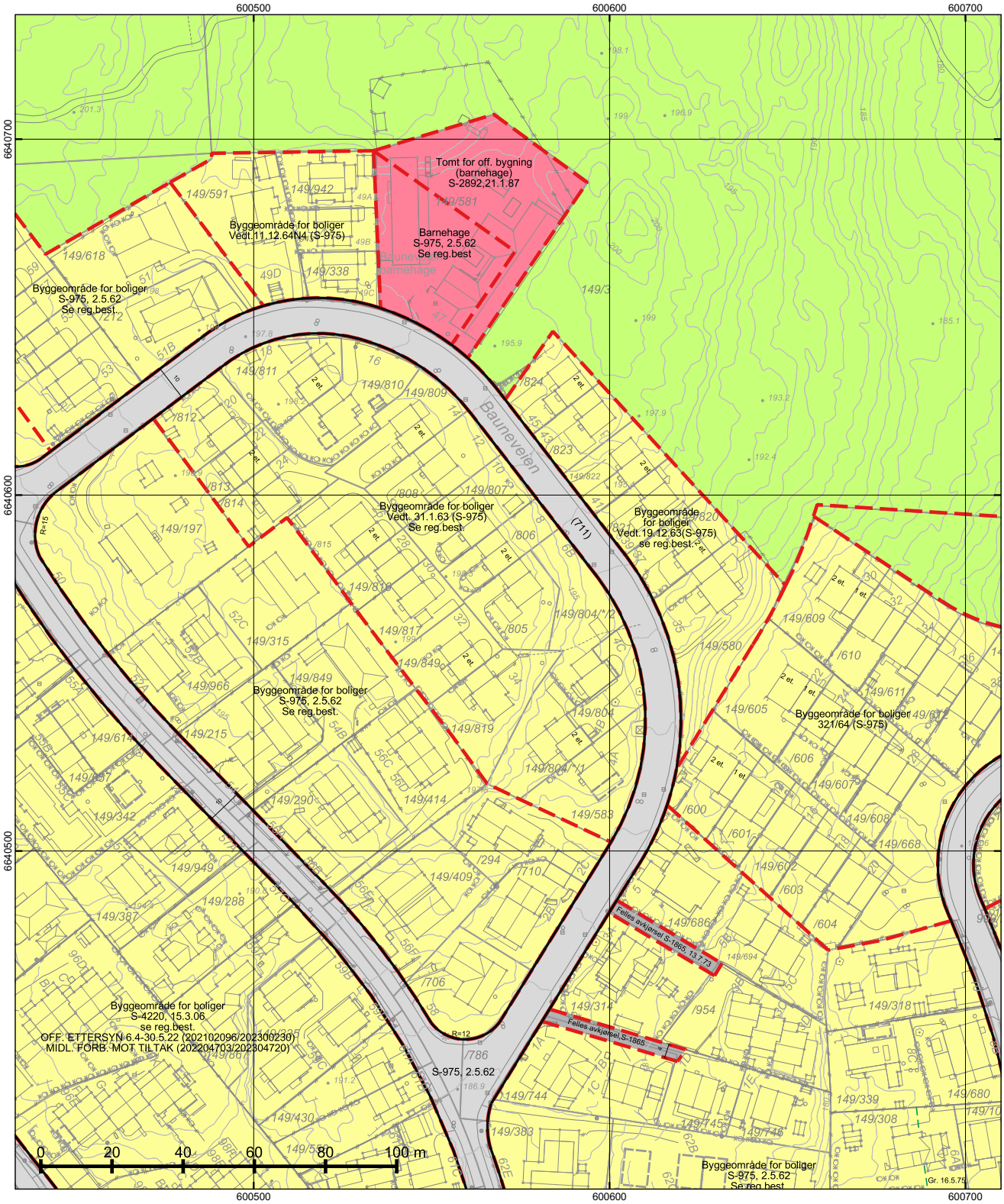
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600500
600550
600600
600650
6640700
6640650
6640600
6640450
Bauneveien
Bauneveien barnehage
149/591
149/942
49A
49B
49C
49D
149/338
149/581
149/3
51B
18
16
149/811
149/810
149/809
20
/812
22
24
/813
/814
14
12
10
8
/808
149/807
/806
/824
45
43
/823
41
/821
39
37
149/820
149/822
149/197
26
28
30
/815
149/816
6B
/805
149/804/*2
149/817
32
52C
149/315
52B
149/966
149/849
149/849
34
4C
35
149/580
149/609
/610
22
24
149/605
/606
149/607
149/215
54B
56C56D
149/819
149/804/*1
4B
4A
54
149/290
149/414
149/583
1
/600
14
16
/601
18
56A
57A
149/949
56B
/294
149/409
/710
2C
2B
5
149/692
/603
/604
149/686
5B
149/694
3A
3B
3C
5C
3D
57C
149/288
56E
56F
59A
59B
59D
/706
58
149/314
/954
1A
1C1B
1D
1E
149/335
67A61B
/786
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

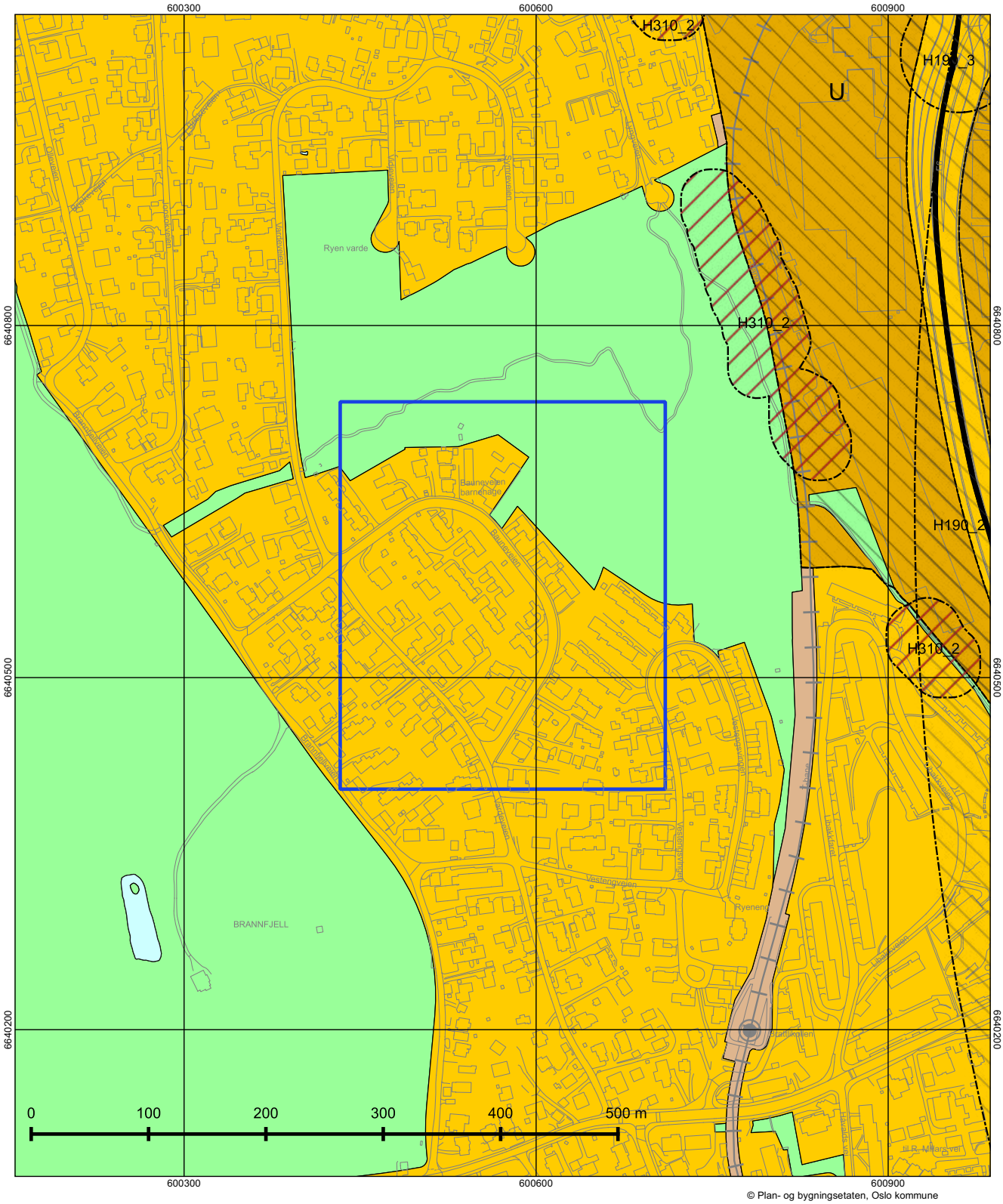
PlottID/Best.nr: 232803/ 86530964
Adresse: Bauneveien 6
Gnr/Bnr: 149/805
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232803/86530964
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V310163

Gnr. 149, bnr. 3 m.fl. Ryen. Endret bebyggelsesplan

V310163 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196302623

Vedtaksdato: 31.01.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-975

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 602066564
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
031176	AABEL REBECCA		BAUNEVEIEN 6 B, 1182 OSLO	
070773	WETTRE ANNE CHRISTINE		BAUNEVEIEN 6 B, 1182 OSLO	

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	149	918	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0301	149	805	Grunneiendom	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

19.10.2016
Kristin Hauche-Olsen

Dokmr: 964914 Tinglyst 20.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/964914/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-22 14:20

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	149/3 m.fl.Hus 8 Vei 714,Ryen.	Journalnr. 62/2457	Tegn. nr. ~~xxxxxxxx~~ 6-7-8
Arbeidets art	Kjedehus med garasjer.	Innlevert 27/8-62	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag,Torggaten 17.		
Byggemelder	Arkitekt Finn Leborg,Sven Bruns gate 5.		

Dato 13. juli 1963 RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til kvartalskartet samt til byplankontorets uttalelse av 4/2-63 som er oversendt Dem tidligere.
Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 1/11- og 7/11 1962.
Hobbyrom i kjeller godkjennes i henhold til bygningsvedtektenes § 104, 9 h. Det må avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges.
Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Storgt. 23 (kl.9-14.30) om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.
I den utstrekning det er nødvendig forutsettes dessuten at hobbyrommene nyttes som oppbevaringsboder.
Eventuelle statiske beregninger m.v. må innsendes i god tid.
Takene må tekkes med farget papp.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

R.Gåsø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4000. 12-61. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

18. desember 1964

Arkitekt Finn Leborg,
Sven Bruns gate 5,
Oslo

distr.arkitekt Giertsen

FG/Krw 62/2457

Gnr 149 bnr 3 m. fl hus 8, Ryen
Kjedehus med garasjer
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 9 samt brev av 8/12-64 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Hvor det skal være ovner, må det anordnes forskriftsmessige brannmurer.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 8 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem

Finn Giertsen

Arkitekt Finn Leborg
Sven Brunsgate 5

OSLO 1.

7.juni 1967.

Sekretær R. Hafstad.

RH/VT. 62/2457.

Gnr. 149 bnr. 3,m.fl. Hus 8.Vei 714.Ryen.
Kjedehus med garasjer.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 10 samt brev av 11/8-66 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Deres innsendte tegning nr. 3043 er lik tegning med vårt stempelnr. 9 approbert 18/12-64. Tegningene returneres.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

R. Hafstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
TB/SS

KOPI

Oslo, den 18/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.149, bnr.583 av bnr.3,Baunevn.6-8-10.

Journalnr.
62/2457

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26/11-68

Bygningens art
Kjedehus m/garasjer.

Byggherre
Ryen Borettslag,v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.Finn Leborg, Sven Brunsgate 5.

Ansvarshavende
Tømmerm.Torstein Haugen, Kittel Nielsens vei 65,Nordstrandshögda.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Tilsynsingeniør
T.Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

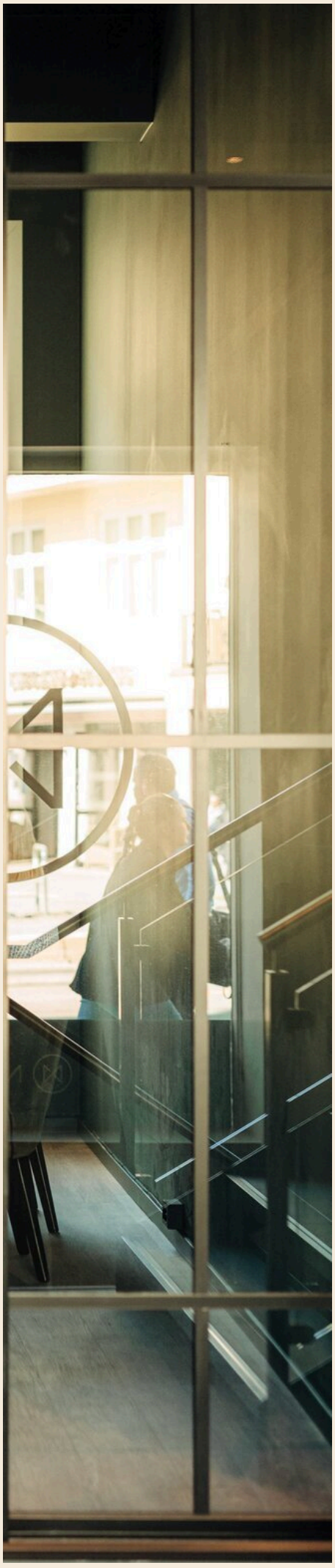
Skjema C 18. 2000. K. A. 7785/67. —

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

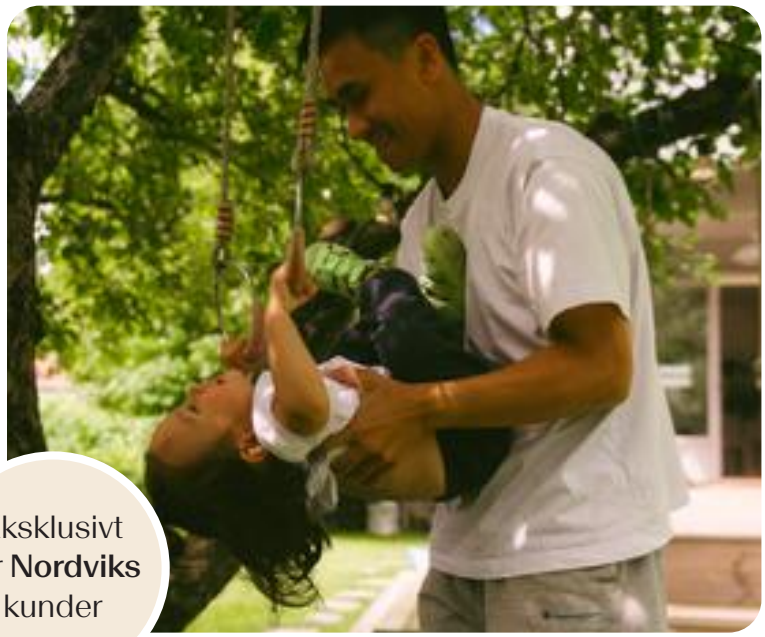


Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bauneveien 6B 1182 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 805 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Renee Benedicte Løkke

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
renee@nordvikbolig.no
905 52 105