

Johan Evjes vei 9



Velkommen til

Johan Evjes vei 9



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Bryn

Familievennlig og innholdsrik enebolig m/solrik tomt og garasje! Moderniseringsbehov. Barnevennlig beliggenhet. Bør sees

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	222 kvm
Totalt BRA	258 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1922

Ansvarlig megler	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no
Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Johan Evjes vei 9. Stor enebolig over 2 plan med mye potensiale. Boligen byr på solrike uteområder, peis, garasje og meget god lagringsplass i kjeller. Her bor du i et barnevennlig området med umiddelbar nærhet til turmuligheter, servicetilbud, skoler og barnehager!

Verdt å merke seg:

- Mulighet for å skape ditt drømmehjem
- God planløsning og 3 soverom i samme etg
- Stor og solrik hage + terrasse
- Garasje + gode parkeringsmuligheter på tomten
- Stor kjeller m/ kjellerstue, separat vaskerom og hobbyrom
- Vinduer fra 2012 i store deler av boligen
- Mulighet for flere soverom
- Peis
- God oppbevaring i loft og boder

Området:

- Familievennlig boområde
- Sogner til Østensjø skole
- Nærhet til sentrum, Østmarka, Østensjøvannet, T-bane, buss og tog
- Få min gange til Bryn senter

Arealer og innhold

BRA-i:	222 kvm
BRA-e:	36 kvm
Totalt BRA:	258 kvm
TBA:	42 kvm

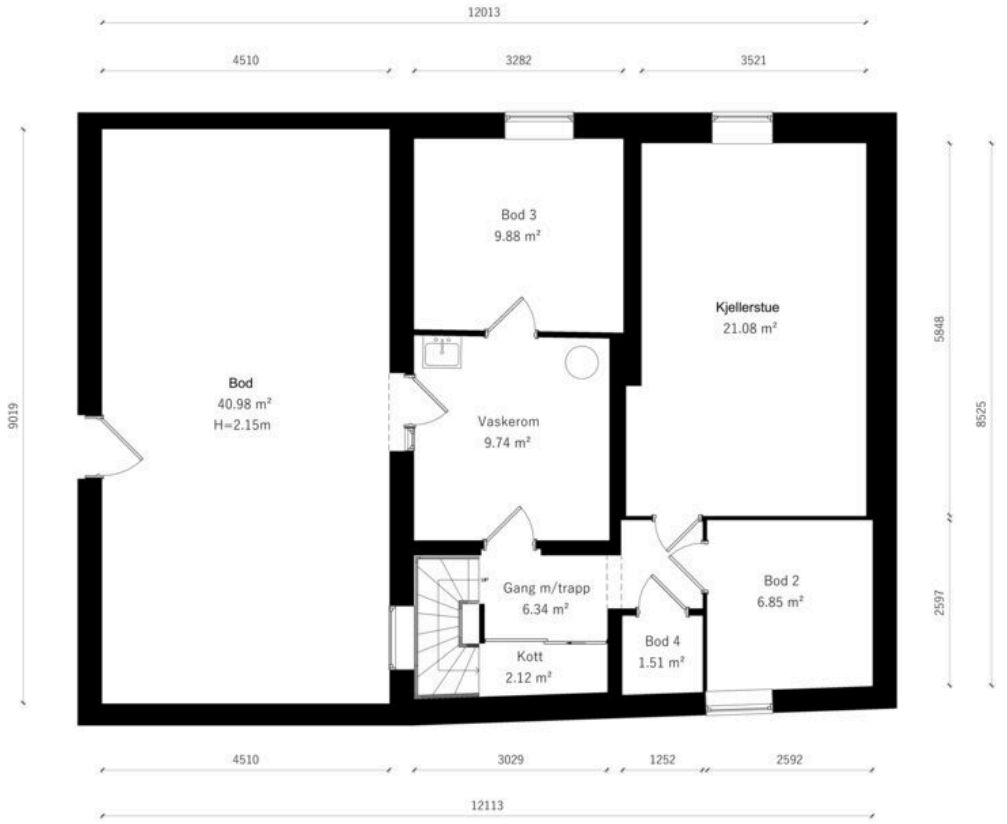
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 42 kvm.

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Bad, entré, bod, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom og toalettrom
Kjeller: Vaskerom, 4 boder, gang, kjellerstue og kott u/trapp



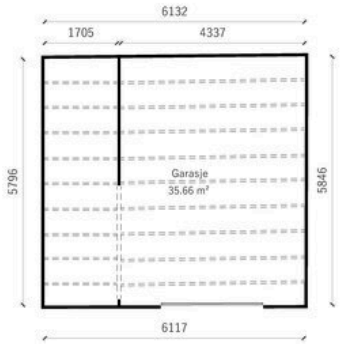
Johan Evjes vei 9

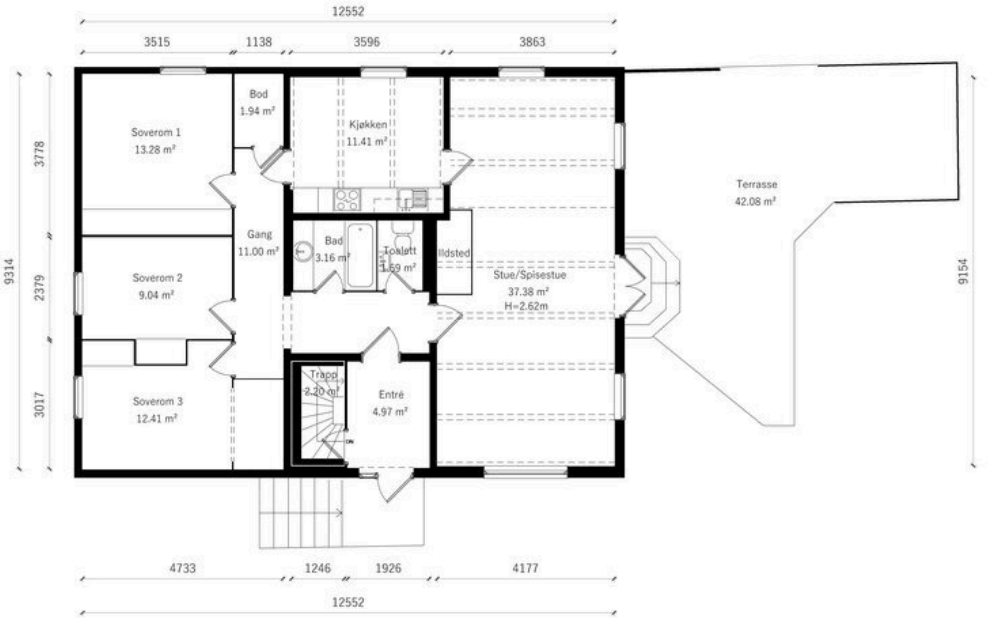
Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D





Johan Evjes vei 9

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



















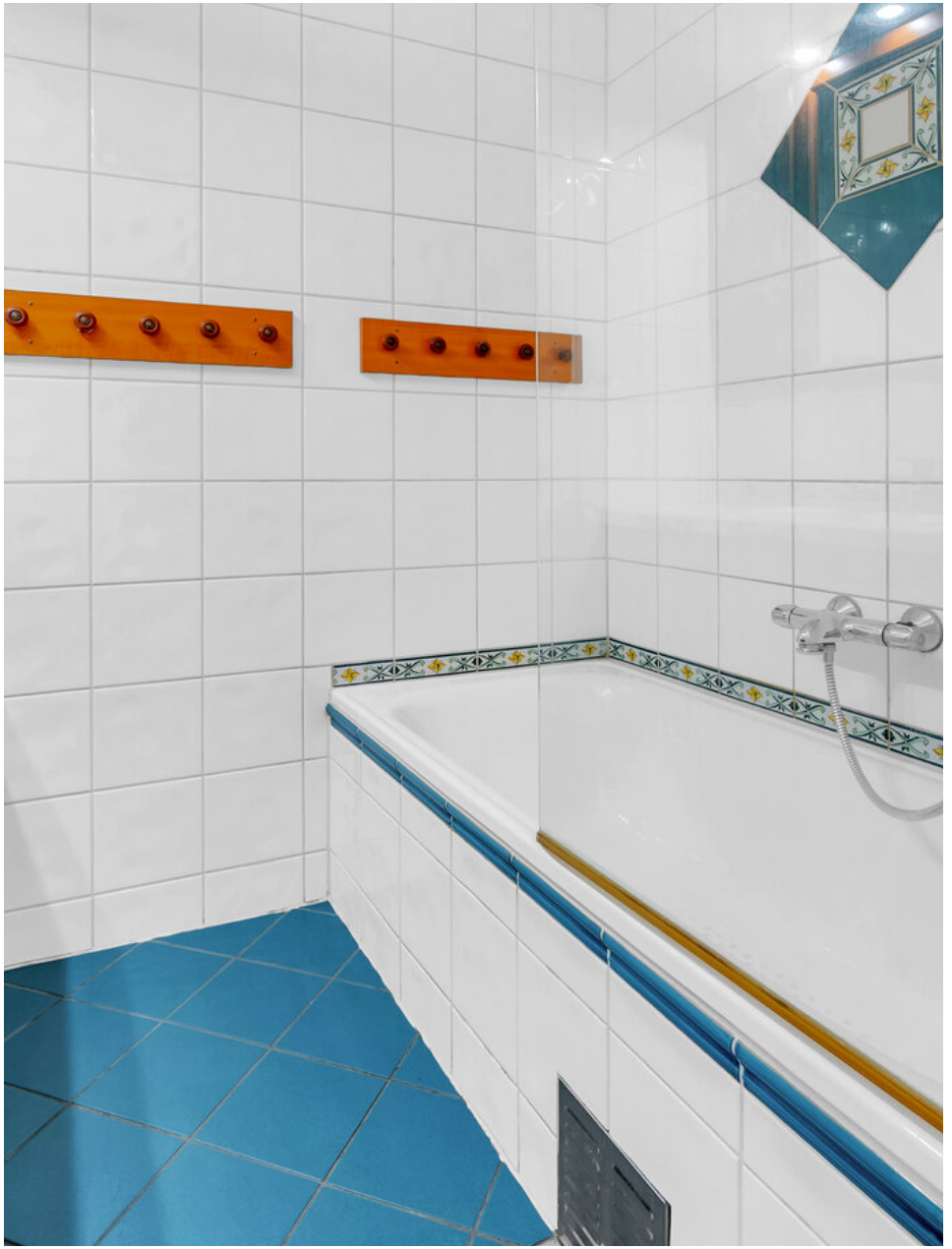
































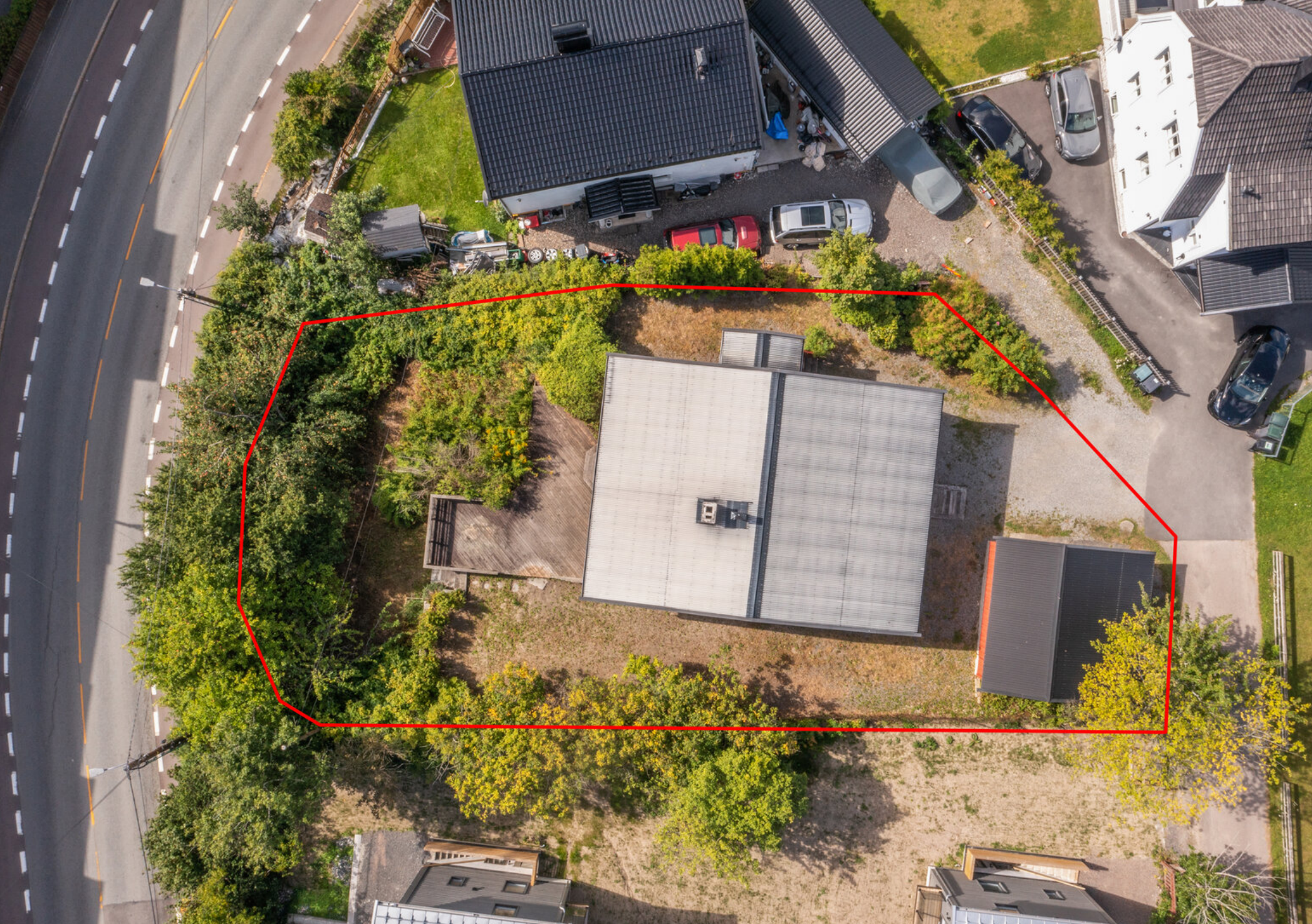














Informasjon

Johan Evjes vei 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0158/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karin Helene Elgethun Loftsgaard
Gaute Gudbrand Loftsgaard

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (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
1922

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 222 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 258 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 106 kvm.
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm.
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 152 kvm.

TBA: 42 kvm.

Solforhold

På baksiden av huset (der terrassen er) har du sol fra ca. 07:00-18:30 midtsommers. På fremsiden av huset har du sol fra ca. 18:00 til solnedgang.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Bad, entré, bod, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom og toalettrom
Kjeller: Vaskerom, 4 boder, gang, kjellerstue og kott u/trapp

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking, grunnet alder.
- Vegg konstruksjon, grunnet at det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon, grunnet noe misfarging, men ingen synlige nedbøyninger eller skader.
- Vinduer, noen eldre vinduer med bruksslitasje og flere vinduer subber i karm.
- Dører, grunnet alder.
- Utvendige trapper, grunnet løse og manglende fliser i hovedtrapp. Det mangler håndløpere.
- Overflater, innvendig, grunnet en del slitasje.
- Radon, grunnet at det ikke er utført radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper, grunnet at det mangler håndløper og generell bruksslitasje på trinn.
- Innvendige dører, grunnet generell bruksslitasje og noen dører subber i karm/terskel.
- Kjeller, vaskerom, tilliggende konstruksjoner, grunnet alder.
- Bad 1.etasje, overflater vegger, grunnet at det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Bad 1.etasje, overflater gulv, grunnet at det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad 1.etasje, sluk, membran og tettesjikt, grunnet alder.
- Kjøkken, overflater og innredning, grunnet at det ikke er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.
- Toalettrom 1.etasje, overflater og konstruksjon, grunnet bruksslitasje og det er kun naturlig ventilasjon.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Ventilasjon, grunnet at på loftet er det synlige kanaler som mistenkes å være i asbest. Dette er i utgangspunktet ikke problematisk. Det er ved eventuell demontering av kanaler at det kan støve. Det er dette støvet som kan innebære en helserisiko. Den ene viften i kjelleren går ikke.
- Varmtvannstank, grunnet at det ikke er påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg, grunnet ikke utført kontroll siste 5 år og manglende historikk/dokumentasjon.
- Fuktsikring og drenering, grunnet alder og at det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved

kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter, grunnet at muren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold, grunnet at det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendig vann- og avløpsledninger, grunnet alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag, grunnet alder og renner er i ferd med å falle ned på baksiden over terrassen.
- Terrasse, grunnet at rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er værslitte/oppsprukket trevirke. Flere terrassebord er løse og spriker i skjøter.
- Etasjeskille, grunnet skjevheter.
- Pipe og ildsted, grunnet at pipevanger ikke er synlige og det er dårlig trekk i pipen og at det er feil med spjeld.
- Rom under terreng, grunnet at det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller.
- Våtrom, vaskerom i kjeller, generell, grunnet alder og det mangler fuktsikring på gulv og i våtsoner på vegger. Sluket er fra byggeår og er over forventet levetid
- Branntekniske forhold, grunnet at det ikke er brannvarsler i kjelleren.
- Forstøtningsmurer, grunnet at det er påvist større sprekker og/eller skjevheter.

For øvrig se tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

Parkering i garasje og på tomten.

Modernisering og påkostninger

Ca. 2012:
- Nye vinduer i store deler av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Roger Hagen pusset opp badet (totalrenovering). Ca. i 1998.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Usikker/vet ikke.

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, både faglært og ufaglært. Bygget terrasse.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Husker ikke når det var eller hvilket firma.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av tidligere eier. Nei det finnes ikke samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Eltilsyn hadde en sjekk i huset for noen år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Rørleggervakta monterte stoppekran. Det har også tidligere blitt montert en vannmåler.

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.?
- Ja, av faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
- Gjort av tidligere eier, jeg antar faglært og godkjent. Dette gjelder garasje og ombygging hus.
- I vår tid har firma gravd ut kjellerrom, husker ikke år eller firma. Antar ikke søkt om.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted?
- Ja. Dårlig trekk og spjeldfeil.

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?
- Ja, fukt i kjeller og saltutslag.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Vet ikke, sannsynligvis pga alder. Garasjeporter bør gås over.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Varmekabler i gulv hobbyrom virker ikke. Det er også defekt armatur i garasje utkoblet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Det er sprekker ved trapp etter dreneringsarbeid.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
- Vet ikke, har ikke bodd der de siste årene.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Nabo har veirett/kjørerett ned til garasjen sin.

For øvrig se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

Bygningssakkyndig

Øyum Takst og Eiendom AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Taket er tekket med profilerte stålpater.
- 2- lags isolerglass i trerammer og dobbelglassvinduer.
- Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Dette er en selveid enebolig, og man står fritt til å leie ut hvis man ønsker.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Gulvvarme på toalettrom (ikke funksjonstestet).
- Elektrisk gulvvarme på bad 1.etasje.
- Det er varmekabler i gulv på hobbyrom, men selger opplyser at disse ikke fungerer.
- Ellers elektrisk oppvarming.
- Peis

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 747,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr
Eiendomsskatt

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

Andre utgifter

Det påløper kostnader for byggforsikring, innbo og eget strømforbruk. Kjøper tegner egne abonnement til dette.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 847 451,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 924 930,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 78334638

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 778 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Johan Evjes vei 9. Boligen ligger i et veletablert og godt bomiljø på Bryn. Området har en luftig plassering over Oslo sentrum. Bryn blir sett på som et rolig og familievennlig boligområde med gode oppvekstsvilkår. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er store friområder ved Nordre Skøyen Hovedgård og Godliaskogen, ballbane/skøytebane ved Godlia velhus og Promenaden/Dalbakkveien. Det er både offentlige og private barnehager i området. Området tilbyr et mangfold av fritidsaktiviteter, samt aktive lag og foreninger i nærområdet, med bl.a. Oppsal arena og Godlia tennisklubb.

På godværsdager kan man legge turen til naturperlen Østensjøvannet som byr på flotte tur og rekreasjons muligheter med muligheter for å gå, sykle og gå på ski i Østmarka. Ved Østensjøvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen og en fin gåtur til Sørenga og Oslo sentrum. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Stort idrettstilbud i nærområdet der fotball, ishockey, innebandy og turn er sentrale idretter.

Skoler & barnehager:
Eiendommen sogner til populære Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Forøvrig er det gangavstand til både Oppsal-, Trasop- og Godlia barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon:
- Ca. 5 minutt gange til Bryn senter busstopp.
- Ca. 6 minutt gange til Høyenhall t-bane.
- Ca. 8 minutt gange til Bryn stasjon.

Servicetilbud:
- Bryn Senter kort gange fra boligen med Stor Meny butikk, vinmonopolet og et godt utvalg av butikker.
- Manglerud senter en kort gange fra boligen med 65 butikker: Stor Meny, Vinmonopolet og Posten etc.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger approbasjon for garasje, datert 10.03.1987.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 03.04.1992.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og ombygning av våningshus, datert 03.06.1977.

Det foreligger ekspeditionsdokument for våningshus og utehus (oppføring), datert 28.06.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra takstmann. Til eiendommen er det adkomst med privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629

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:

301/144/273:
05.11.1915 - Dokumentnr: 913684 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift

28.04.1922 - Dokumentnr: 992917 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift

08.09.1922 - Dokumentnr: 992918 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

28.05.1956 - Dokumentnr: 6102 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1956 - Dokumentnr: 6105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.03.1965 - Dokumentnr: 4190 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 4190 - 4213.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1986 - Dokumentnr: 65149 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1039

03.09.1915 - Dokumentnr: 900451 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

17.11.1955 - Dokumentnr: 14698 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1039

28.05.1956 - Dokumentnr: 6102 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:219

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

Det opplyses om at selger ikke har bodd fast i huset på ca. 15 år, og har dermed noe begrenset kunnskap til huset.

Det opplyses om at dagens planløsning ikke stemmer overens med opprinnelige byggetegninger. I følge byggetegninger er hele kjelleren ment som tillegsdel. Det er ikke omsøkt fra tillegsdel til hoveddel. Kjøper påtar seg risiko. Videre er den store boden/hobbyrom i kjeller ikke søkt om. Denne ble bygget selv at selger, og kjøper påtar seg risiko. Hele 1.etasje stemmer overens med byggetegninger. Selger opplyser om at det ble utført et tilbygg på garasjen i 1988, og det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 1992. Det foreligger også approbasjon for oppføring av garasje. Derimot foreligger det ingen tegninger på dette, så megler/selger kan ikke garantere at dagens løsning stemmer overens. Kjøper påtar seg risiko.

Det opplyses om at nabo i Johan Evjes vei 7B har en tinglyst avtale med kjørerett over denne eiendommen for å komme ned til garasjen sin.

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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,75% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 990,- for oppgjør, kr. 13.900 for grunnpakke, kr. 10 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 24 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 29 950,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 22. august 2025

Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 46856443

Eiendomsmegler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 41345194

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Johan Evjes vei 9

Johan Evjes vei 9

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	530 elever, 27 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	579 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Hellerud videregående skole	600 elever	24 min 🚶 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min 🚗 2.2 km

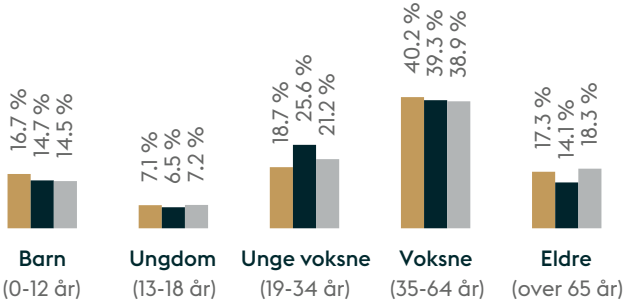
Offentlig transport

Bryn senter	Linje 3N, 4N, 23, 78A, 78B	5 min 🚶 0.4 km
Høyenhall	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 🚶 0.7 km
Holtet	Linje 13, 19	7 min 🚗 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 6.3 km

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturb...	60 barn	0 min 🚗 0.2 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å...	16 barn	9 min 🚶 0.7 km
Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...	64 barn	14 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3.653	1 644
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

Nordre skøyen hovedgård ballsl...	9 min
Østensjø skole	12 min
EVO Bryn	8 min
Fresh Fitness Manglerud	18 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3158 **Referansenummer:** YZ1255

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte stålpater. Undertak i rupanel, lagt med avstand.

Takrenner og nedløp i plast. Beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Beslagene på pipe og luftehatt ser nyere ut, men eksakt alder er ikke kjent.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. (Det er beskrevet 10 cm. isolasjon i byggesak).

Skråtak i trekonstruksjoner.

2- lags isolerglass i trerammer og dobbelglassvinduer.

1. etg.: Eldre profilert ytterdør med glassfelt. Kjeller: Eldre profilert ytterdør som leder ut i utvendig trapp. Tofløyet terrassedør med glassfelt.

Terrasse i tre. Rekkverk på deler av terrassen i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 42 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Det er en del av terrassen som har et underliggende lager med adkomst gjennom dør fra terreng. Terrassen er omtrent sydvendt.

1. etg.: Støpt utetrapp ned til u. etg. og opp til hovedinngangen. Trappen opp til hovedinngangen er også flislagt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv, 2- stavs parkett, laminat, vinylbelegg. Malt betong i kjeller. Veggflater: Malte flater, malt mur, malte og umalte panelplater. Himling: Malt glatt himling med synlige bjelker. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker og brukslitasje.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen og den største boden nede, stue og soverom oppe.

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

Pipeløp i tegl. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i tegl. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i 1. etg. I kjelleren er pipeløpet bygget inn i veggen. En side er tilgjengelig i vaskerommet. I kjellerstuen er pipeløpet dekket med plater. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud).

Det er utført hulltaking i panel på kjellerveggen i den største boden. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er følbart vått bak panelen og det er råte i treverket. Det måles høye verdier i bunnsvill. Måleverdier over 28 vektprosent oppgis ikke da verdiene når det er så vått ikke er pålitelige. Det er også gjort andre stikkmålinger i fotlister i kjellerstuen, også de målingene gir utslag på fukt.

Kjeller: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn mellom kjeller og 1. etg.

Eldre profilerte innerdører med terskler. Dørene fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Gammelt sluk i gulvet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Vaskerommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i kanal i vegg.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på vaskerommet og avdekket noen forhøyede verdier. Dette skyldes antagelig oppsug fra grunn og ikke bruken av rommet siden huset har stått tomt en god stund. (Se pkt. om rom under terreng vedrørende fukt).

Bad:

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Nisje med mulighet for plassering av stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Selve innredningen fremstår som pen og velholdt. Det er ikke stekeovn eller kjøleskap på kjøkkenet på befaringen.

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvflater. Malte og flislagte veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekksventil i himling med naturlig oppdrift. Overstrømming i spalte i døren. Termostat til gulvvarme, men det er ukjent om denne fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner til kjøkkenbatteriet. Tilkobling for oppvaskmaskin. Bad og wc: Kobberrør trukket opp av kjelleren til servanter. Skjult anlegg til badekaret. Kjeller: Hovedinntak med hovedstoppekran med reduksjonsventil i vaskerommet. Det er montert vannmåler på anlegget. Dette gir en nøyaktig avregning på vannforbruk i kommunen. Synlige kobberrør med og uten plastkappe. Stoppekran på inntaket til beredereren.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig på kryploft og i kjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Naturlig ventilasjon. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Ventilator på kjøkkenet. Elektrisk vifte på badet. Avtrekksventil på wc med naturlig oppdrift. Kjeller: Friskluftsventiler og elektriske ventiler i ytterveggene i den store boden.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Beredereren er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereren er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Sikringsskap i bod i kjeller med skrusikringer og automater. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 27 kurser. Hovedsikring på 35 A.

Det er ikke brannvarsler i kjelleren. Brannvarsler i trappeløpet i 1. etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leire og matjord i følge byggesak fra 1974.

Det er ikke synlig grunnmursplate på muren utvendig. Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det er ukjent dreneringsløsning. Det foreligger ikke beskrivelse av dreneringsløsning i byggesak.

Synlig gråstein i muren i åpningen ut i den største boden. Muren er pusset. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Muren antas å være fra 1922.

Støttemur i Leca ved terrassen mot vest.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt å være omtrent i vater.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På kjellertegninger fra 1922 er alle rom i kjelleren tegnet inn som bodarealer og ingen rom er ment for opphold. I 1. etg. er referansen tegninger fra 1974. Her stemmer rominndelingen.

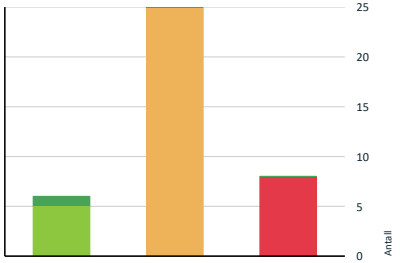
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Egne undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

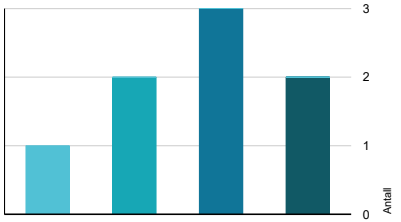
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, belegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

Tilbygg / modernisering

1922	Opprinnelig hus bygget	
1974	Ombygging	Revet del av opprinnelig bygg og bygget ny 1. etg. og tak over eksisterende kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålpater. Undertak i rupanel, lagt med avstand. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. Kun deler av undertaket er tilgjengelig.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Tekkingen er ikke lagt på sløyfer og lekter og er skrudd rett ned i bordtaket. Dette er ikke i tråd med anbefalinger. Bordtaket ligger også med noe avstand og på loftet er underlagspappen synlig i spalten mellom undertaksbordene.

På befaringen er det sol, opphold og sensommervær.

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

Skruer som holder platene på plass går gjennom plater, underlagspapp og ned i bordtak. Dette øker risikoen for lekkasjer. Løsningen gir også dårligere lufting av tekkingen (selv om loftet er gjennomluftet). Det anbefales kjøpere å vurdere ny tekking. Kontakt blikkenslager for vurdering.



Taktekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Beslagene på pipe og luftehatt ser nyere ut, men eksakt alder er ikke kjent.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

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

Renner er i ferd med å falle ned på baksiden over terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt blikkenslager for vurdering og utbedring. Dette bør ses i sammenheng med eventuell oppgradering av taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenne er i ferd med å falle ned.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. (Det er beskrevet 10 cm. isolasjon i byggesak).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dårlig lufting er tidsmessig fra byggeår. Manglende generelt vedlikehold. (Maling).

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fasaden har behov for vask og maling i tillegg til utskifting av skadet panel.



Råte på terrassesiden.



Manglende vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft. Kun en mindre del av konstruksjonen på loftet er tilgjengelig (kryprom). Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring. Det er ikke gjort statiske beregninger av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging, men ingen synlige nedbøyninger eller skader (visuelt vurdert).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved eventuell oppgradering av taktekking vil konstruksjonen være godt tilgjengelig og det anbefales en grundigere besiktigelse av takkonstruksjonen.



Undertak og takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

1. etg.: Eldre dobbelglassvindu i stuen med blyglassinlegg. Kjeller: Eldre dobbelglassvinduer. Ett av vinduene har bare enkeltglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Flere vinduer subber i karm. Vinduskitt har løsnet flere steder. Ett av vinduene har bare enkeltglass (kjeller).

1. etg.: Blyglasset buler ut. Se bilde. Vinduet subber i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Blyglasset henger på plass, men kan i teorien falle ut. Justere vindu.



Blyglass i ett vindu i stuen. Blyglasset buler ut.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

1. etg.: Eldre profilert ytterdør med glassfelt. Kjeller: Eldre profilert ytterdør som leder ut i utvendig trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene nærmer seg bytte.

TG 1 Dører - 2

Tofløyet terrassedør med glassfelt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre. Rekkverk på deler av terrassen i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Høyde på rekkverk er ca. 87 cm. Balkongen er på ca. 42 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Det er en del av terrassen som har et underliggende lager med adkomst gjennom dør fra terreng.

Terrassen er omtrent sydvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I lageret er det opprinnelig festet profilplater i taket. Disse har falt ned inne i lageret. Flere terrassebord er løse og spriker i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassen står foran oppgradering. Det kan ikke utelukkes at underliggende konstruksjoner også må oppgraderes. Dette er ikke mulig å fastslå før eventuell demontering av terrassebord. Rekkverk bør bygges i henhold til gjeldende krav som er 100 cm. Avretting må sannsynligvis utføres ved oppgradering. (Det er skjevheter).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løse bord. Skjølter spriker.



Markise er hullete. Lampen har bevegelsessensor, men lyser ikke på denne befaringen. Stikk er ikke testet.



Profilplater har falt ned inne i lager under terrassen.

TG 2 Utvendige trapper

1. etg.: Støpt utetrapp ned til u. etg. og opp til hovedinngangen. Trappen opp til hovedinngangen er også flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse og manglende fliser i hovedtrapp. Det mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta opp fliser og legge nye fliser. Montere håndløpere i begge trapper.



Trapp opp til inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Gulv: Tregulv, 2- stavs parkett, laminat, vinylbelegg. Malt betong i kjeller. Veggflater: Malte flater, malt mur, malte og umalte panelplater. Himling: Malt glatt himling med synlige bjelker. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk og har liten eller ingen teknisk funksjon.



Synlige spiker i plateskjøter i himling i stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i kjellerstuen og den største boden nede, stue og soverom oppe.

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Største skjevhet i stuen er målt til ca. 39 mm. gjennom hele rommet, ca. 30 mm. i soverom. Ca. 20 mm. på to meters lengde i stuen og 15 mm. i soverommet. Største skjevhet i kjellerstuen er målt til ca. 41 mm. gjennom hele rommet, ca. 9 mm. i den store boden. Ca. 28 mm. på to meters lengde i kjellerstuen og 14 mm. i stor bod. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i begge etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i tegl. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i 1. etg. I kjelleren er pipeløpet bygget inn i veggen. En side er tilgjengelig i vaskerommet. I kjellerstuen er pipeløpet dekket med plater.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud).

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

I følge gjeldende regler skal minst to sider av elementpiper (Leca) og fire sider av teglpiper være tilgjengelig for inspeksjon. Teglpiper med nye røykrør skal vurderes som elementpipe. I dette tilfellet skal fire sider være tilgjengelig.

Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at det er feil med spjeld.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kontakt fagfolk for utbedring av spjeld og vurdering av eventuell vifte eller tilluftskanal til peis for å bedre trekken fra peisen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sotluke i kjellerstuen.



Fuktmåling i tre. Dette er vått.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking i panel på kjellerveggen i den største boden. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er følbart vått bak panelen og det er råte i treverket. Det måles høye verdier i bunnsvill. Måleverdier over 28 vektprosent oppgis ikke da verdiene når det er så vått ikke er pålitelige. Det er også gjort andre stikkmålinger i fotlister i kjellerstuen, også de målingene gir utslag på fukt.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne målingen legger seg på vått.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er sol og tørt sensommervær.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Estimat gjelder innvendige utbedringer. Se også pkt. om drenering. Punktene henger sammen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i panel.

TG 2 Innvendige trapper

Kjeller: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn mellom kjeller og 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Generell bruksslitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Male flater. Håndløpere bør monteres.

TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte innerdører med terskler. Dørene fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Noen dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av dører. Dette vil antagelig være naturlig i forbindelse med eventuell generell oppussing.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Gammelt sluk i gulvet. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Vaskerommet har naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i kanal i vegg.

Vaskerom eldre enn 1997 år får automatisk TG 3. Tidspunkt for rehabilitering nærmer seg. (Vaskerom er våtrom og skal vurderes på samme måte som bad).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

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

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det mangler fuktsikring på gulv og i våtsoner på vegger. Sluket er fra byggeår og er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på vaskerommet og avdekket noen forhøyede verdier. Dette skyldes antagelig oppsug fra grunn og ikke bruken av rommet siden huset har stått tomt en god stund. (Se pkt. om rom under terreng vedrørende fukt).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for vaskerommet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når rommet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med badekar og dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Badet er fra 1998 og ble utført av Roger Hagen AS. (Comfort).

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Eventuelle oppgraderinger bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 8 mm. Høyde på terskel er ca. 75 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noe misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig sveisemembran. Avrenningen fra badekaret går i eget rør ned i støpen som igjen er lagt ut i sluk.

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Innebygget badekar med dusjbatteri med hånddusj. Badekaret har en avtagbar sjalusirist som sikrer innsyn og lufting av hulrommet under karet. Innredningen fremstår som hel og i ok stand, men noe utidsmessig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Nisje med mulighet for plassering av stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Selve innredningen fremstår som pen og velholdt. Det er ikke stekeovn eller kjøleskap på kjøkkenet på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvflater. Malte og flislagte veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Avtrekksventil i himling med naturlig oppdrift. Overstrømming i spalte i døren. Termostat til gulvvarme, men det er ukjent om denne fungerer.

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

Bruksslitasje på flater. Servant og wc fungerer som de skal.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med stoppekraner til kjøkkenbatteriet. Tilkobling for oppvaskmaskin. Bad og wc: Kobberrør trukket opp av kjelleren til servanter. Skjult anlegg til badekaret. Kjeller: Hovedinntak med hovedstoppekran med reduksjonsventil i vaskerommet. Det er montert vannmåler på anlegget. Dette gir en nøyaktig avregning på vannforbruk i kommunen. Synlige kobberrør med og uten plastkappe. Stoppekran på inntaket til berederen.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedinntak med stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i plast er delvis tilgjengelig på kryploft og i kjelleren. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Gjelder den delen av soilrøret som ligger støpt i grunn. Den delen ser ut til å være i støpejern og av eldre årgang.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

1. etg.: Spalteventiler i vinduer. Ventilator på kjøkkenet. Elektrisk vifte på badet. Avtrekksventil på wc med naturlig oppdrift. Kjeller: Friskluftsventiler og elektriske ventiler i ytterveggene i den store boden.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På loftet er det synlige kanaler som mistenkes å være i asbest. Dette er i utgangspunktet ikke problematisk. Det er ved eventuell demontering av kanaler at det kan støve. Det er dette støvet som kan innebære en helserisiko. Den ene viften i kjelleren går ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved eventuelle oppgraderinger. Sanering av asbest må utføres av sertifisert personell. Utføre feilsøk på vifte.



Test av vifte i kjelleren. Papiret henger.



Den ene viften går ikke.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap i bod i kjeller med skrusikringer og automater. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 27 kurser. Hovedsikring på 35 A.

Det er opplyst i egenerklæringen at varmekabler i gulv hobbyrom ikke virker, defekt armatur i garasje utkoblet.

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.
   Ukjent.

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, brannutløp 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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Det er ikke brannvarsler i kjelleren. Brannvarsler i trappeløpet i 1. etg.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke brannvarsler i kjelleren.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leire og matjord i følge byggesak fra 1974.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmursplate på muren utvendig.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det er ukjent dreneringsløsning. Det foreligger ikke beskrivelse av dreneringsløsning i byggesak.

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.

Se også punkt om rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlig gråstein i muren i åpningen ut i den største boden. Muren er pusset. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Muren antas å være fra 1922.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i Leca ved terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



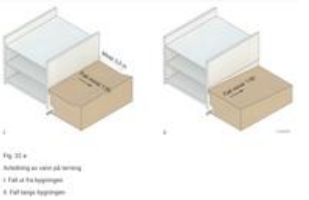
Støttemur i Leca.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt å være omtrent i vater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

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

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Uisolert garasje med to vippeporter. Bindingsverk med malt panel. Plate i betong. Skråtakskonstruksjon tekket med plater.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

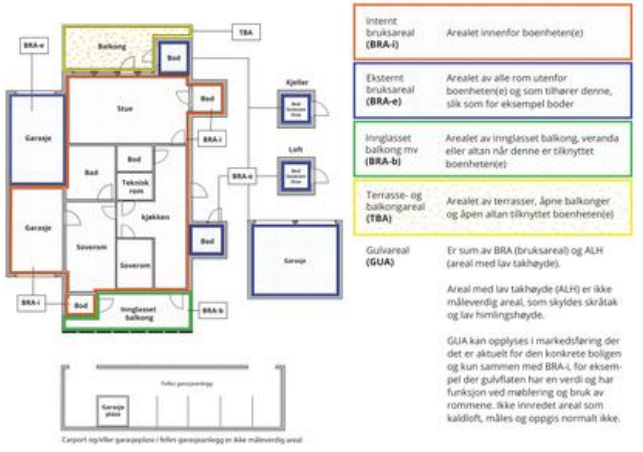
Hva er måleverdig areal?

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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	106			106	
1. etasje	116			116	42
Loft, ikke målbart					
SUM	**222**				**42**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, 4 boder, gang, kjellerstue, kott u/trapp		
1. etasje	Bad, entré, bod, kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, toalettrom		
Loft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 262 cm. i stuen. (Mellom bjelker). Høyde i kjelleren varierer mellom ca. 193 cm. og 215 cm.

Terrasse (TBA) avrundet til 42 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På kjellertegninger fra 1922 er alle rom i kjelleren tegnet inn som bodarealer og ingen rom er ment for opphold. I 1. etg. er referansen tegninger fra 1974. Her stemmer rominndelingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gjelder kjelleren: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Dett kravet er ikke ivaretatt i kjellerstuen.

Rømningsvei gjennom vindu må være maks 100 cm. over gulv. For å tilfredsstille krav må det eventuelt monteres en krakk/trinn under vinduene. Fra byggdetalj 321.036 i Sintef Byggforsk: Underkanten av rømningsvinduet må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet. Avstanden kan eventuelt være høyere hvis det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet, som for eksempel en benk eller liknende montert fast under vinduet. Rømningsvindu må ha fri høyde på minst 0,6 m og fri bredde på minst 0,5 m i åpen tilstand. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 m. Disse kravene er ikke ivaretatt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			

SUM BRA	36

Romfordeling

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

Kommentar

Maks kjørehøyde er ca. 240 cm. Maks kjørebredde er ca. 228 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	71
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	273		0	778.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Evjes vei 9

Hjemmelshaver

Loftsgaard Gaute Gudbrand, Loftsgaard Karin Helene Elgethun

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Nordre Skøyen Hovedgård og rett ved Bryn Senter. Kort vei til barnehager og skoler. Kollektivtilbudet i området består av buss, T- bane og tog. I nærheten finnes turterreng, servicetilbud og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 273
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/YZ1255

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Loftsgaard, Gaute Gudbrand	9578-5999-4-2336855	2025-08-14 10:24:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
18-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Evjes vei 9, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Karin Helene Elgethun Loftsgaard, Gaute Gudbrand Loftsgaard

Fullmektige
Gaute Gudbrand Loftsgaard for Karin Helene Elgethun Loftsgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 1987

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: Ettersendes
Forsikret i: Ettersendes

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: roger hagen ca1998 totalrenovering av bad oppe

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bygget terrasse

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: husker ikke firmaet eller årstall eller type arbeid

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn på sjekk i huset for noen år siden

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

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: rørleggervakta stoppekran ble montert. tidligere ble vannmåler montert

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: tidligere eier antar faglært og godkjent. dette gjelder garasje og ombygging hus i vår tid firma gravd ut kjellerrom, husker ikke år eller firma. antar ikke søkt om

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

Beskriv: har ingen av delene

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

Eventuell kommentar: har ikke

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?
Nei

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

Beskriv: dårlig trekk og spjeldfeil

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)
Ja

Beskriv: fukt i kjeller og saltutslag

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

Beskriv: vet ikke, sannsynligvis pga alder. Garasjeporter bør gås over.

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

Beskriv: varmekabler i gulv hobbyrom virker ikke, defekt armatur i garasje utkoblet

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

Beskriv: sprekker ved trapp etter dreneringsarbeid i ettertid

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.
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke,har ikke bodd der siste årene

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

Eventuell kommentar: har ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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?
Nei

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: Nabo har veirett. Se pkt. 29.

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?
Ja

Beskriv: se tinglyst vedlegg. Se pkt. 26

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: 18-0158/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Loftsgaard, Gaute Gudbrand	2025-08-14

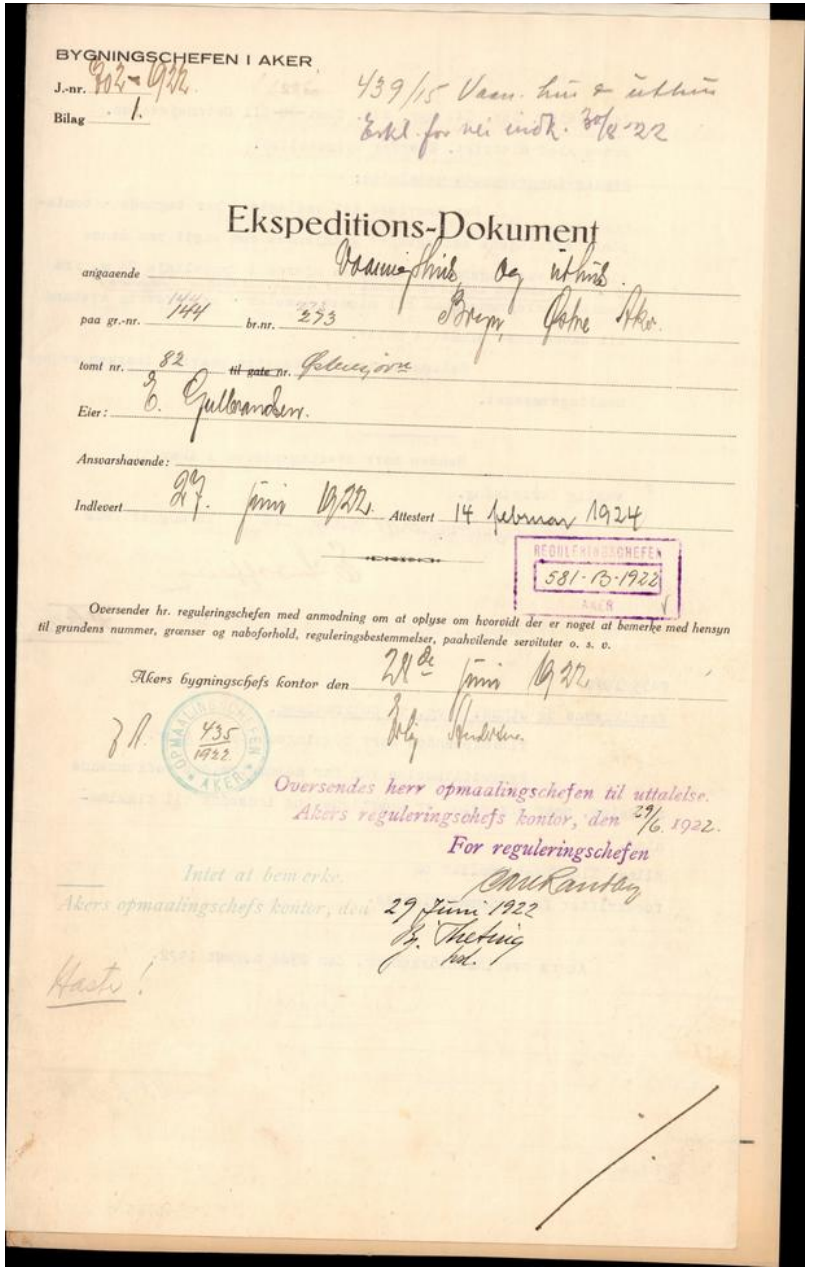
Identifikasjon

bankID Loftsgaard, Gaute Gudbrand

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Opplysninger fra

Kommunen



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 204-922

Bilag 1.

439/15 Vaan. hus o. uthus
Erkl. for nei mott. 30/8-22

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og uthus.

paa gr.-nr. 144 br.nr. 273 Bryn, Østre Aker.

tomt nr. 82 ~~til gate nr.~~ Østensjøveien

Eier: E. Gulbrandsen.

Ansvarshavende:

Indlevert 27. juni 1922. Attestert 14 februar 1924

REGULERINGSSJEFEN
581-B-1922
AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 29de juni 1922.

pr. pr. Helg Sundelin.

OPMAALINGSVÆSENET
435
1922
AKER

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 29/6 1922.
For reguleringschefen
Paul Kanten

Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 29 juni 1922
E. Thetens
kst.

Haste!

AKERS
21
8 2473-1922
OVERINGENIØR

nr 82

Jnr. 581-B. Gnr. 144 bnr. 273. Tomt ~~28~~ til Østensjøveien.

Østre Aker distrikt. Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

× Der henvises til vedlagte - her tegnede - tomteplan. Bygningens e beliggenhet godkjendes som angit paa denne plan med vaaningshusets sydøstre hjørne i byggelinje 25 m. fra (Ukjendt avstand til nærmeste kant av veien ved tomtens nordgrense) Tomtens nordgrense, maa bli mindst 4 meter - og forøvrig avstand til nabogrænse mindst 4 meter.

Beliggenheten forutsættes paavist imarken av opmaalingsvæsenet. ×

Sendes herr overingeniøren i Aker til vanlig forføining.

Akers reguleringschefs kontor, den 19 august 1922

E. Hoffeng.

Østensjøveien er off. ve 22/8-22 Strøm

H. Kilde.

2473/1922.

Vaaningshus og uthus. Bryn, E. Gulbrandsen.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er underskrevet og indsendt til tinglysning.

Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for veioparbeidelse.

Akers overingeniørkontor, den 23de august 1922.

Carl Graben

30/8 22 brkl for nei mott 30/8-22 Ad. Aglidt

Filsbr. 29/8.22.

J.nr. 702/1922. 8.
Bilag 3.6.

Gr.nr.144, br.nr.273, tomt 82, Østensjøveien, Bryn, S.Aker, ad. vaaningshus og uthus tilhørende E. Gulbrandsen.

Akers reguleringsvæsen har git saken saadan paategning :

"Der henvises til vedlagte - her tegnede - tomteplan. Byg-"ningernes beliggenhet godkjendes som angit paa denne plan med vaanings-"husets sydøstre hjørne i byggelinien, 25 m. fra tomtens nordgrense. Ut-"husets avstand til nærmeste kant av veien ved tomtens nordgrense maa bli "mindst 4 meter. Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaa-"lingsvæsenet."

I henhold hertil og til den under 28. august 1922 tinglæste erklæring angaaende adkomsten approberes anmeldelsen paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa fundamenteres paa saale av tilstrækkelig størrelse.

Vægger rundt bryggerhus maa utføres av ildfast materiale.

Røkpipen maa ha en størrelse av mindst 9" x 12".

Den aapne verandas gulv i 2den etage maa belægges med vandtæt materiale.

/ Vedlagte staldregler maa befølges.

/ Priveterne maa indredes efter vedlagte regler.

/ Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

/// Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter om opbarbeidelse av adkomstveier vedlægges.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinden erklæring fra en av Akers bygningskommission godkjendt ansvarshavende er indsendt.

Bygningssjefen i Aker, den 11 september 1922.

Joh. L. Nilsen

Hr. arkitekt Gerh. Reed Henriksen,
Tordenskjolds gt. 11.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
144/273 Johan Evjes vei 9	74/2790	1-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Tilbygg og ombygning av våningshus	17.9.74.	
Bygningens art		
Byggherre		
Roger Gustafsson, Solbergliveien 114 A, Oslo 6.		
Byggemelder		
" " "		

Dato 25. november 1974. IB/SH

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 vår påtegning av 21.11.74 på situasjonskartet.

Det forutsettes at avstanden til nabogrense er min. 4 m, se påtegning med rödt på situasjonskartet, kfr. bygningslovens § 70 pkt. 2.
Rom som ikke er utgravet under tilbygget, må ventileres.
Badegulv må utföres vanntett. Bad, W.C. og kjökken må få avtrekkskanal for luft fört over tak.
Tak må utföres i samsvar med byggeforkriftenes kap. 45.
En vil ikke motsette seg trapp 1,5 m ut fra murlivet med et lett overbygg over inngangspartiet, som tegningen viser.

Bygningen må få en takform som er tilpasset den eldre bebyggelsen på stedet, f.eks. sadeltak. Korrigerte tegninger må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

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:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ 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 ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ 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 appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem. I. Bue

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

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.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving 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 tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

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.»

Roger Gustafsson
Solbergliveien 114 A
OSLO 6

16. januar 1975

Ingeniör Bue

IB/GL 74/2790

Gnr. 144 bnr. 273, Johan Evjes vei 9.
Tilbygg og ombygning av våningshus.
Byggherre: Roger Gustafsson.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Garasjens takflate bör senkes og gis en avtrapping i forhold til våningshuset som antydet med blått på tegningen.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

I. Bue

Roger Gustafsson
Solbergliveien 114 A
OSLO 6

14. mars 1977

Ingeniör Bue

IB/RJ 74/2790

Gnr.144,bnr.273 Johan Evjes vei 9
Tilbygg og ombygning av våningshus
Byggherre: Roger Gustafsson

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.3 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Rivemelding for uthus må innsendes. Skjemaer vedlegges.

Tidligere approbert tegninger, vårt stempel-nr.2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Bue.

Fasade 3:9 - 10 ok

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XD] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg og ombygning av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Johan Evjes vei 9	Gnr.144, bnr.273	74/2790

Byggherre

Roger Gustavsen
Johan Evjes vei 9

OSLO 6.

OF/GS

Ansvarshavende

Tömmerm. Jon Andersen
Östbyveien 13

OSLO 6.

Dato
3. juni 1977.

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

For bygningssjefen

L. I.

Fung. Bygningsinspektør
L. Isnes.

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

Skl. C-16. ANDVORD

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 144/273 Johan Evjes vei 9 M

Journalnr.: 87/963

Innlevert: 10.3.87 (31.3.87)

Arbeidets og bygningens art: Garasje

Byggherre: Roger Gustafsson, Johan Evjes vei 9, 0667 Oslo 6

Byggemelder:

Ansvarshavende:

		Byggetillatelse
	A	
		Byggetillatelse
	A	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 3/4-87	N.nr. 1656			
Helseråd					Bet. 27/4-87		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Granskning	S &				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007 X Sem & Stenersen A/S Oslo 11.78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
4/6-87	Ber fra byggherre at arb. er avblåst	Sd 18/6	

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 144/273 Johan Evjesvei 9 M

Journalnr.: 88/2887

Innlevert: 13.6.88 4/7-88

Arbeidets og bygningens art: Tilbygg

Byggherre: Gaute Loftsgaard, Johan Evjesvei 9. 0667 Oslo 6

Byggemelder:

Ansvarshavende:

A		Byggetillatelse
A		Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

Mangler rettet

UTTALELSER			
Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen			
Gransking	Sd 6/7		

APPROBASJON					
Dato 4/7.88	N.nr. 3388				
	Bet. 14/7 -88				
Dato	N.nr.				
	Bet.				
Dato	N.nr.				
	Bet.				
Dato	N.nr.				
	Bet.				
Dato	N.nr.				
	Bet.				

Tillat påvist		Gravetillatelse
	B	
	b1	
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest 3/4-92		

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
4.8.88	Arb. ugunstt 31/8-88	Sl 3/8	

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 144/273 Johan Evjes vei 9	Journalnr.: 74/2790	Tegn.nr.: 1–
Arbeidets art: Tilbygg og ombygning av våningshus	Innlevert: 17.9.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Roger Gustafsson, Solbergliveien 114 A, Oslo 6.		
Byggemelder: " " "		

1	16	31	46	61	76	91								
2	17	32	47	62	77	92								
3	18	33	48	63	78	93								
4	19	34	49	64	79	94								
5	20	35	50	65	80	95								
6	21	36	51	66	81	96								
7	22	37	52	67	82	97								
8	23	38	53	68	83	98								
9	24	39	54	69	84	99								
10	25	40	55	70	85	100								
11	26	41	56	71	86									
12	27	42	57	72	87									
13	28	43	58	73	88									
14	29	44	59	74	89									
15	30	45	60	75	90									

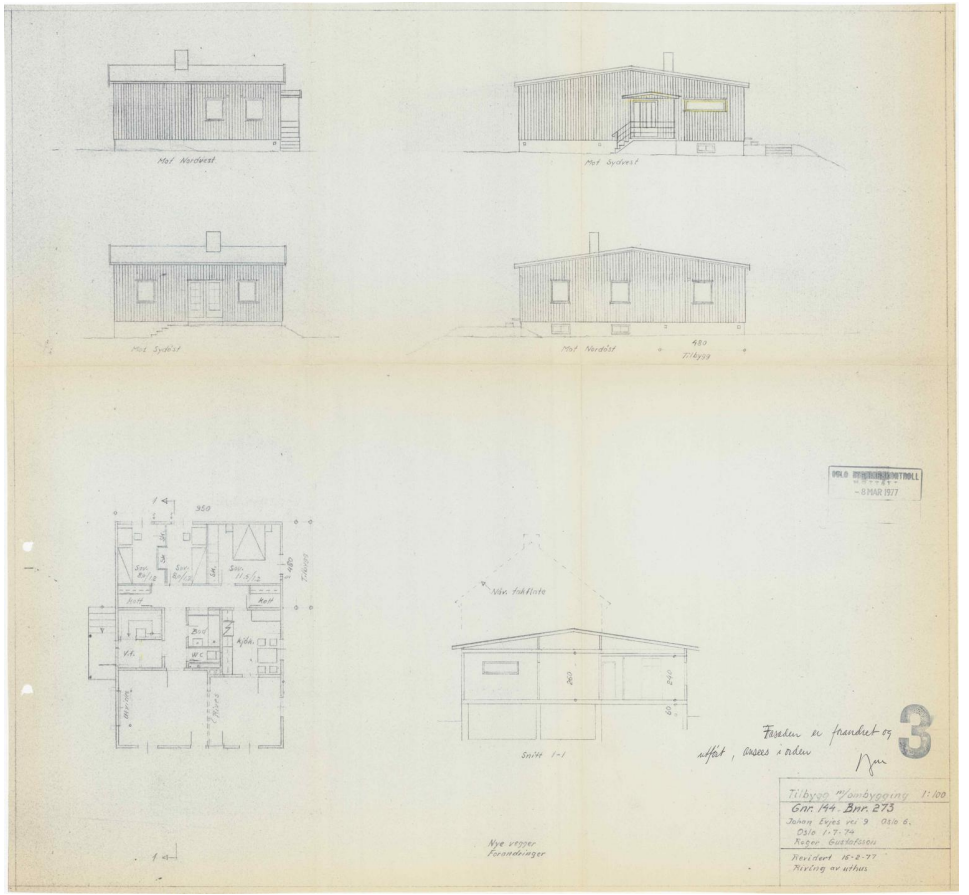
SEND BYGGETILLATELSE 12/5.75 RW 13/5-75 ip

Kart sendt oppmålingsvesenet

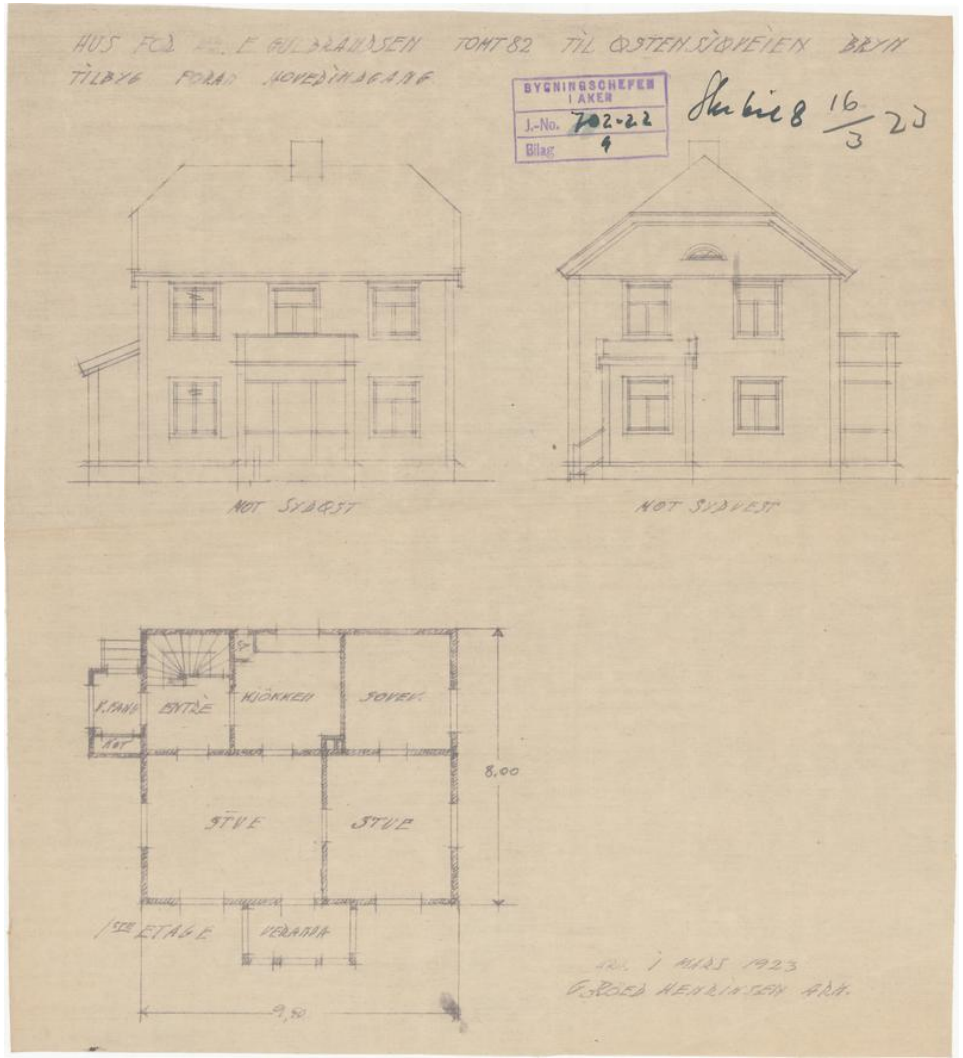
Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

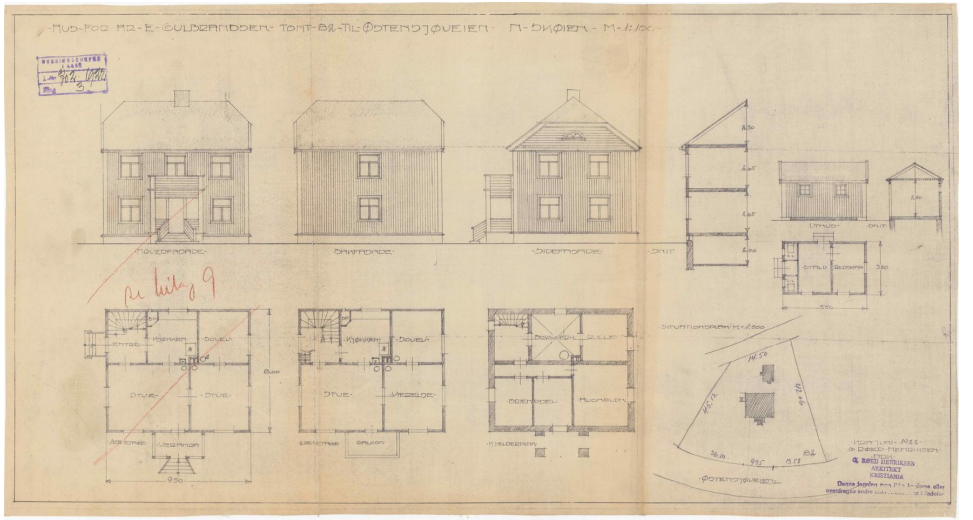
Oslo bygningskontroll 18/3-77

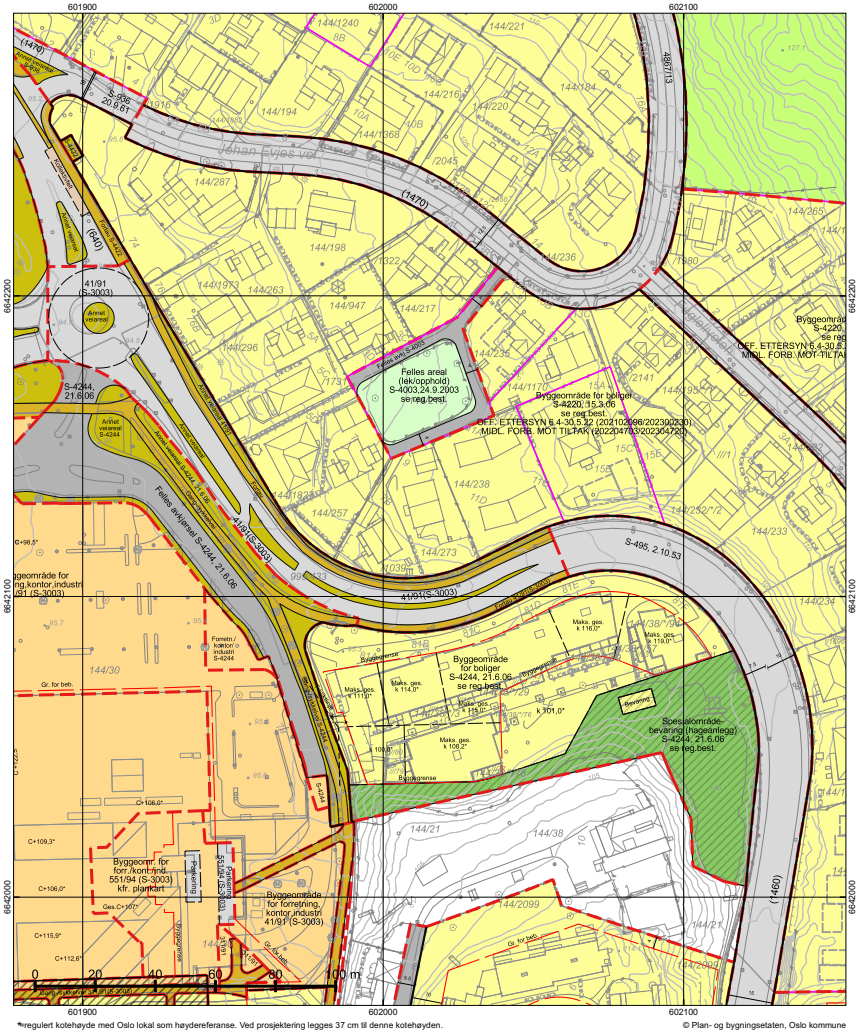
Dato og signatur



088


HUS FOR H. E. GULBRANDSEN TOMT 82 TIL ØSTENSJØVEIEN BRYN
TILBYG FORAN HOVEDINNGANG
BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-No. 702-22
Bilag 4
Skrivelse 8 16/3 23
NØT SYDØST
NØT SYDVEST
KJELLER
ENTRÉ
KJØKKEN
SOVEV.
STUE
STUE
1ste ETAGE
VERANDA
8,00
9,50
12. i MARS 1923
GJERDE HENRIKSEN A.B.A.


HUS FOR H.E. GULBRANDSEN TOMT 82 TIL ØSTENSJØVEIEN FASADER M. 1:100
BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-No. 702-22
Bilag 4
HOVEDFASADE
SIDEFASADE
SITUASJONSPLAN M. 1:500
ØSTENSJØVEIEN
Dette tegning maa ikke kopieres eller overdrages uden



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

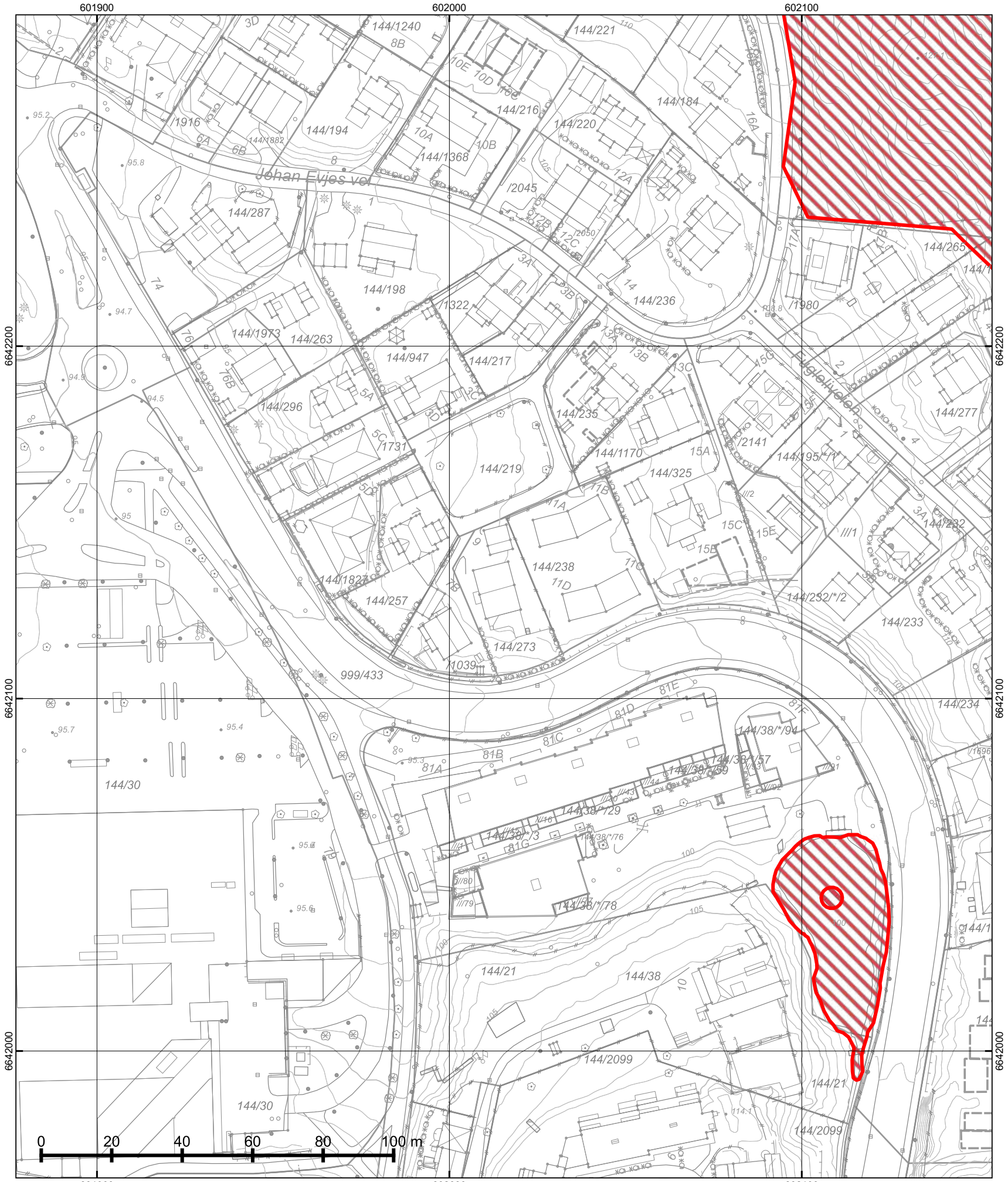
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146733/ 86516992
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
Adresse: JOHAN EVJES VEI 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/273

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

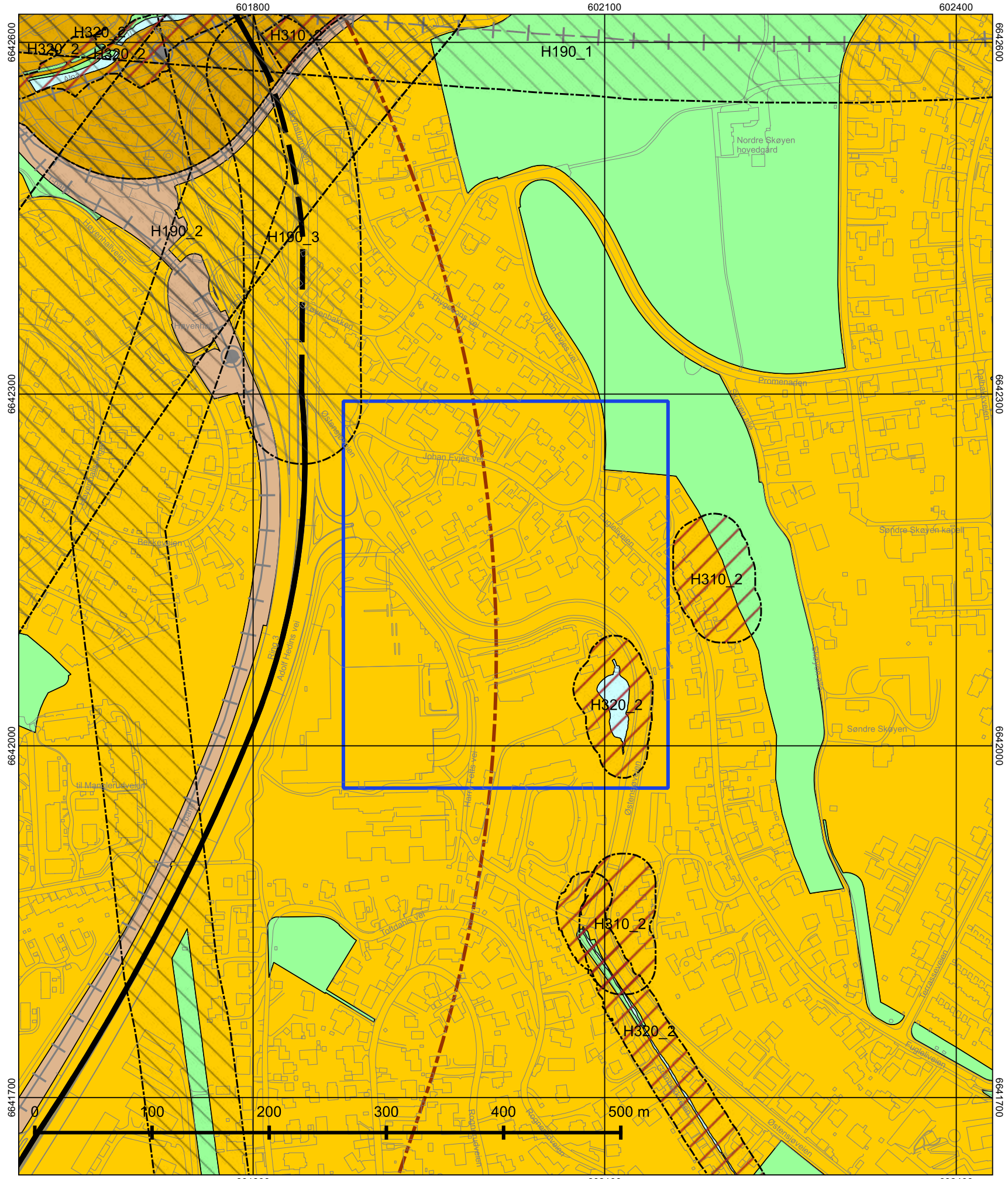
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146733/ 86516992
Adresse: JOHAN EVJES VEI 9
Gnr/Bnr: 144/273

Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146733/86516992
Deres ref.: 45269/ CEOL@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Celina Olsen
JOHAN EVJES VEI 9

Dato: 13.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516992
8685038

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 273

Vi viser til bestilling av 20250813 for JOHAN EVJES VEI 9.

GNR. 144 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.09.1915.

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

778 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

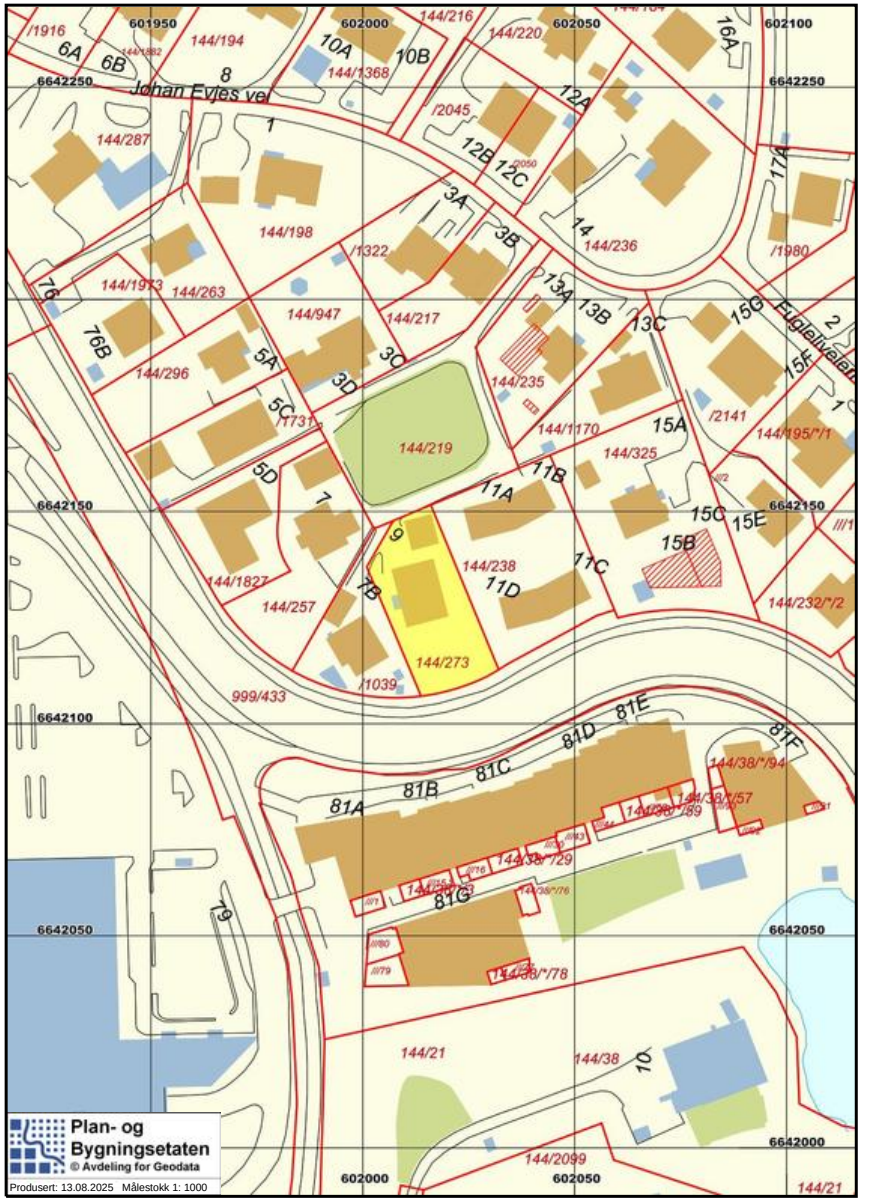
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Evjes vei 9 0667 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 273 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no