



SOLFJELLSHØGDA/EKEBERGÅSEN

Baglerfaret 12

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Baglerfaret 12 -
Presentert av Emir Resulbegovic.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 16 300 000,-	3
OMKOSTNINGER	ETASJE
427 090,-	3 etasjer.
TOTALPRIS	BYGGEÅR
16 727 090,-	1931
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
214/214 kvm	F - Lys grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	1066.7 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811



Utrolig flott villa over tre plan med vidstrakt utsikt over Oslo | Utleie av anneks | To markterrasser og stor hage

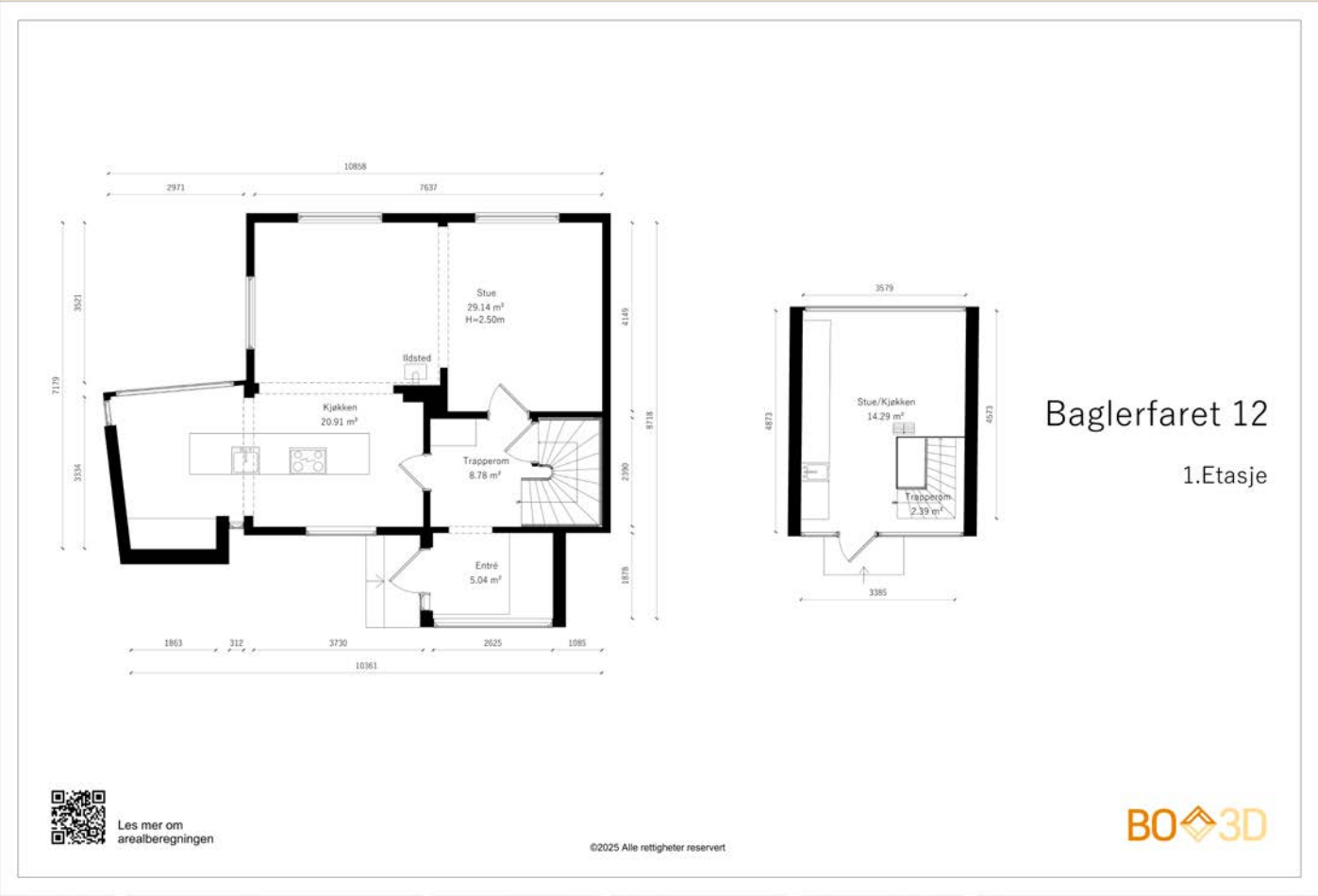
Emir Resulbegovic v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Baglerfaret 12

Denne eiendommen har en særs god beliggenhet, fantastiske solforhold og vidstrakt utsikt over Oslo. Eiendommen er over tre plan, har en solrik tomt med to store terrasser, et frittstående anneks, masse lagringsplass i kjelleren, påkostet kjøkken, 3 soverom, 2 bad, 2 stuer og eget vaskerom.

- En rød tråd av kvalitet og gjennomført design
- Anneks med mulighet for utleie
- Fantastisk utsikt "uansett" hvor du befinner deg på eiendommen
- Romslig, påkostet kjøkken fra Bulthaup og hvitevarer fra Gaggenau
- Vannbåren gulvvarme, varmepumpe og vedfyring
- Beliggende i trafikkskjermet villaområde med kort vei til friområder, kollektivtransport og servicetilbud

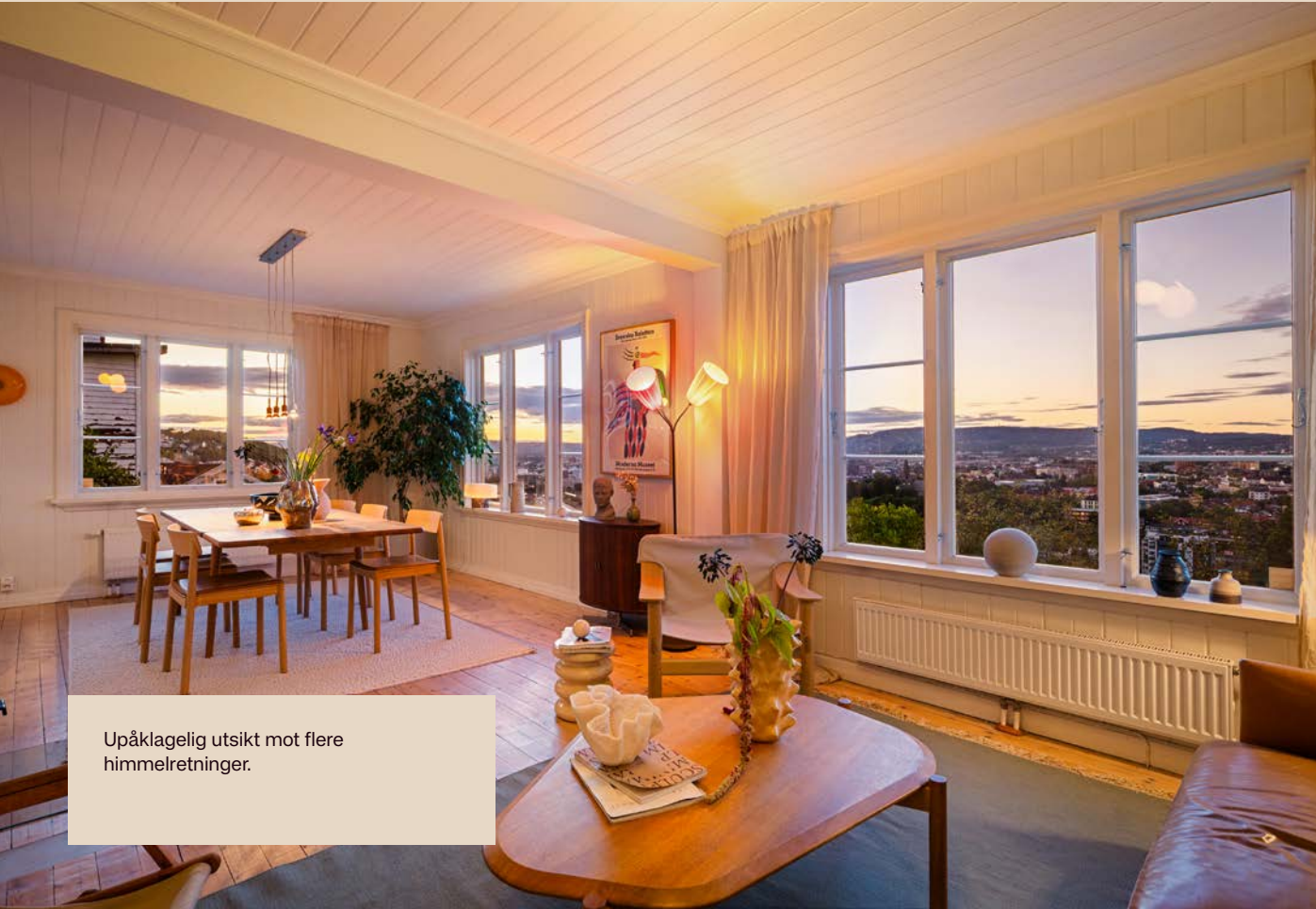
Velkommen til visining!

PLANTEGNING 1. ETASJE





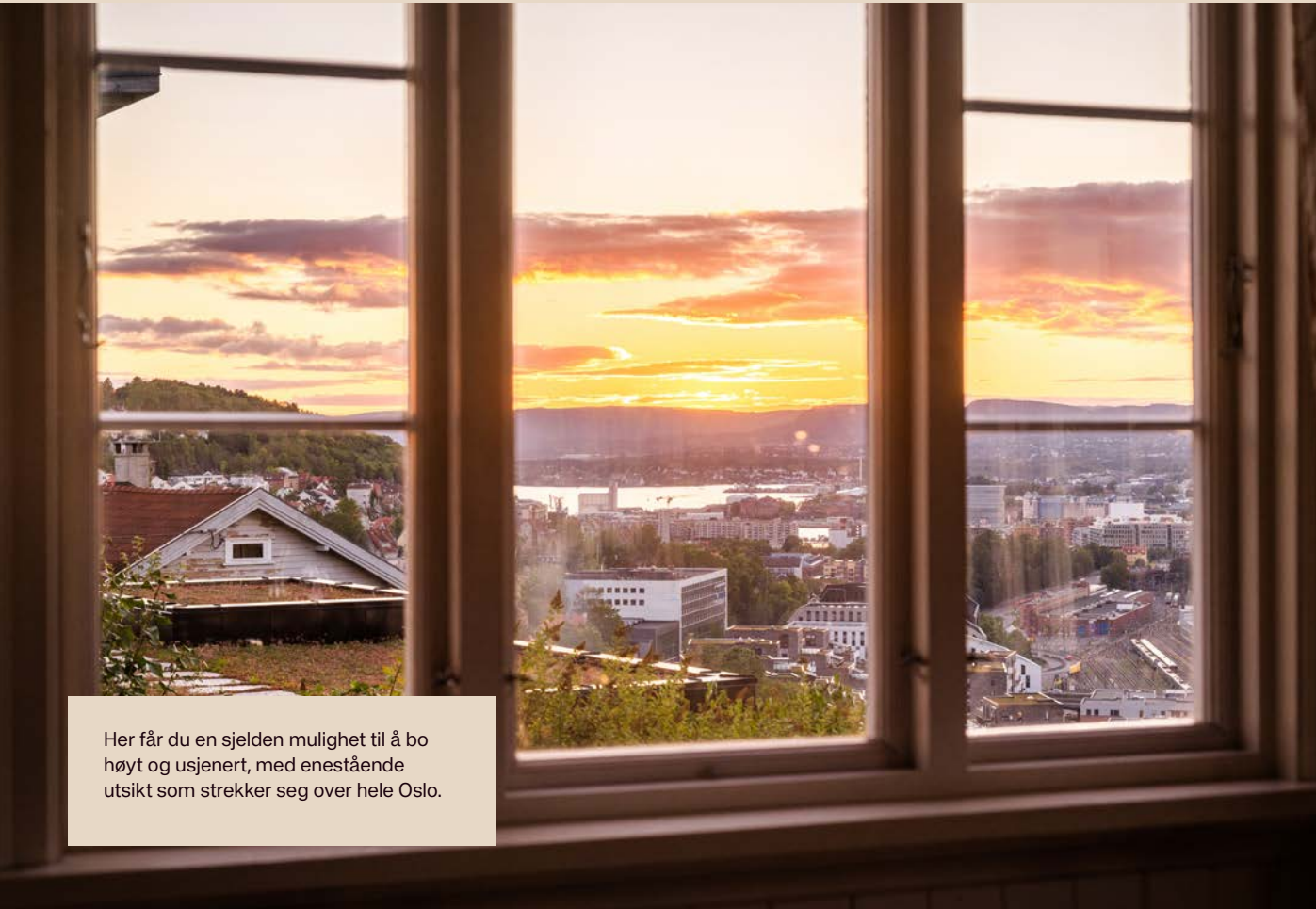
Her har du plass til sofaseksjon og tilhørende møblelement.



Upåklagelig utsikt mot flere himmelretninger.



Den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en lun og sosial atmosfære.



Her får du en sjelden mulighet til å bo høyt og usjenert, med enestående utsikt som strekker seg over hele Oslo.



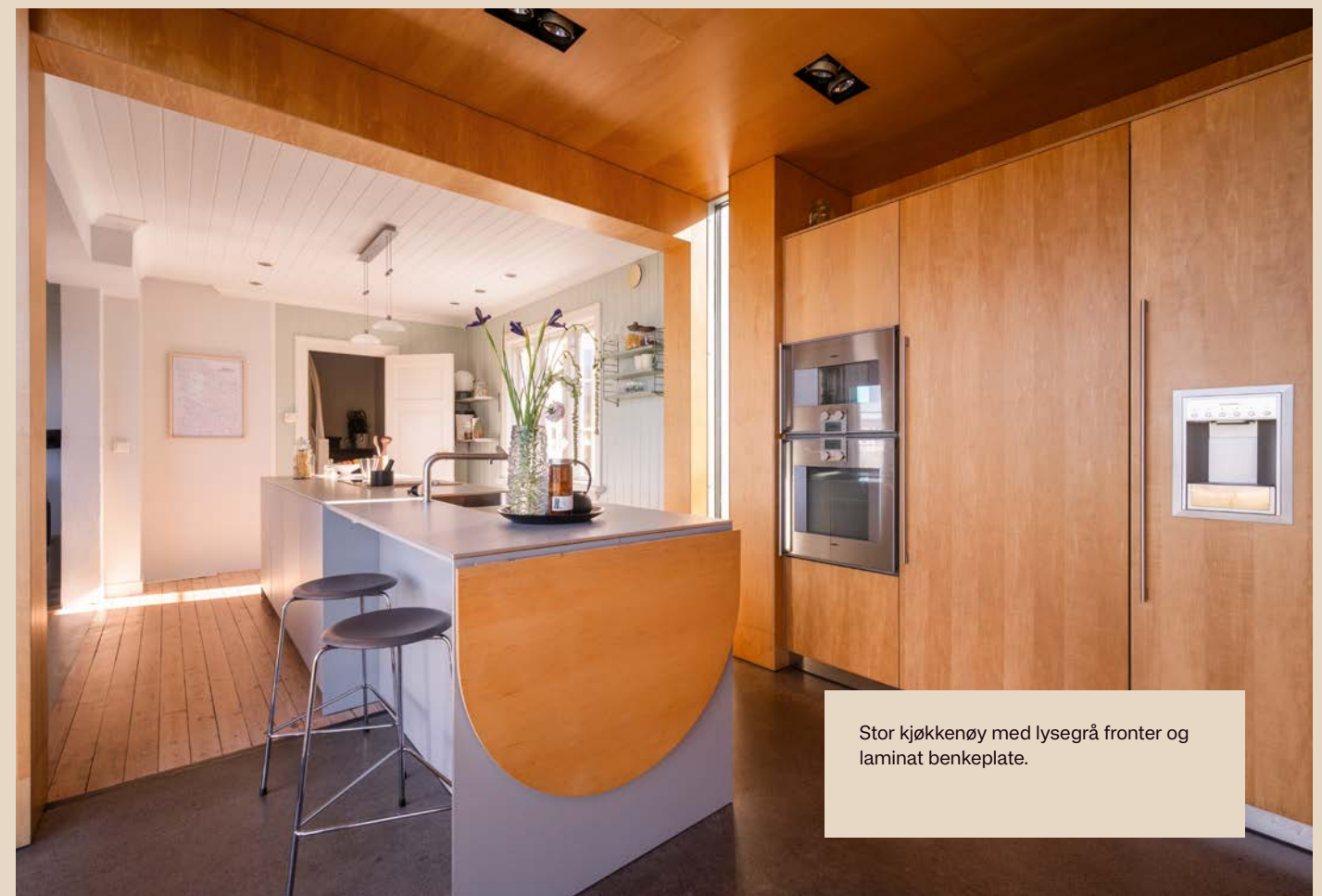
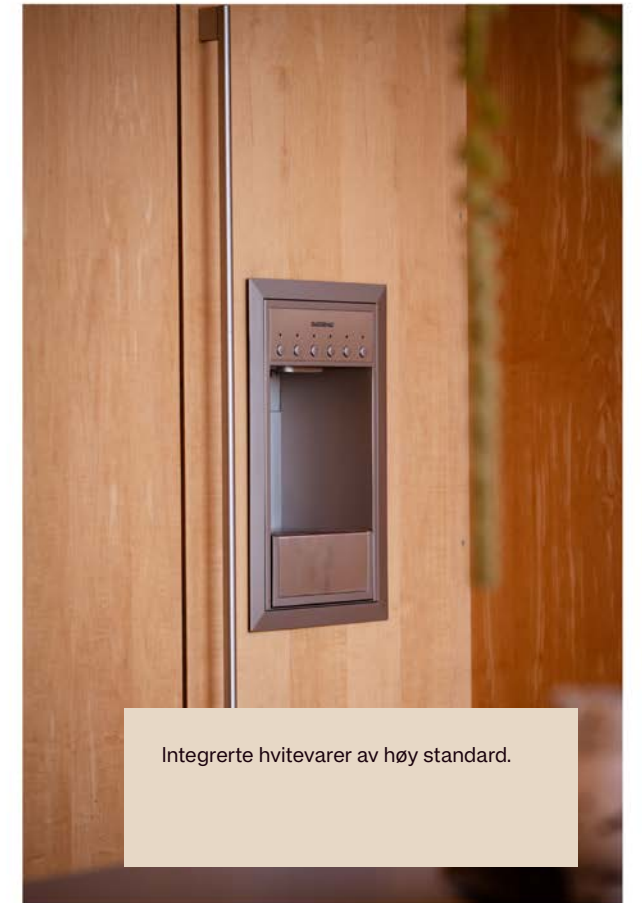
Et flott og påkostet Bulthaup-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Gaggenau.



Med foldedører rett ut til terrasse og hage får du en fantastisk flyt mellom inne- og uterom.



Integrerte hvitevarer av høy standard.



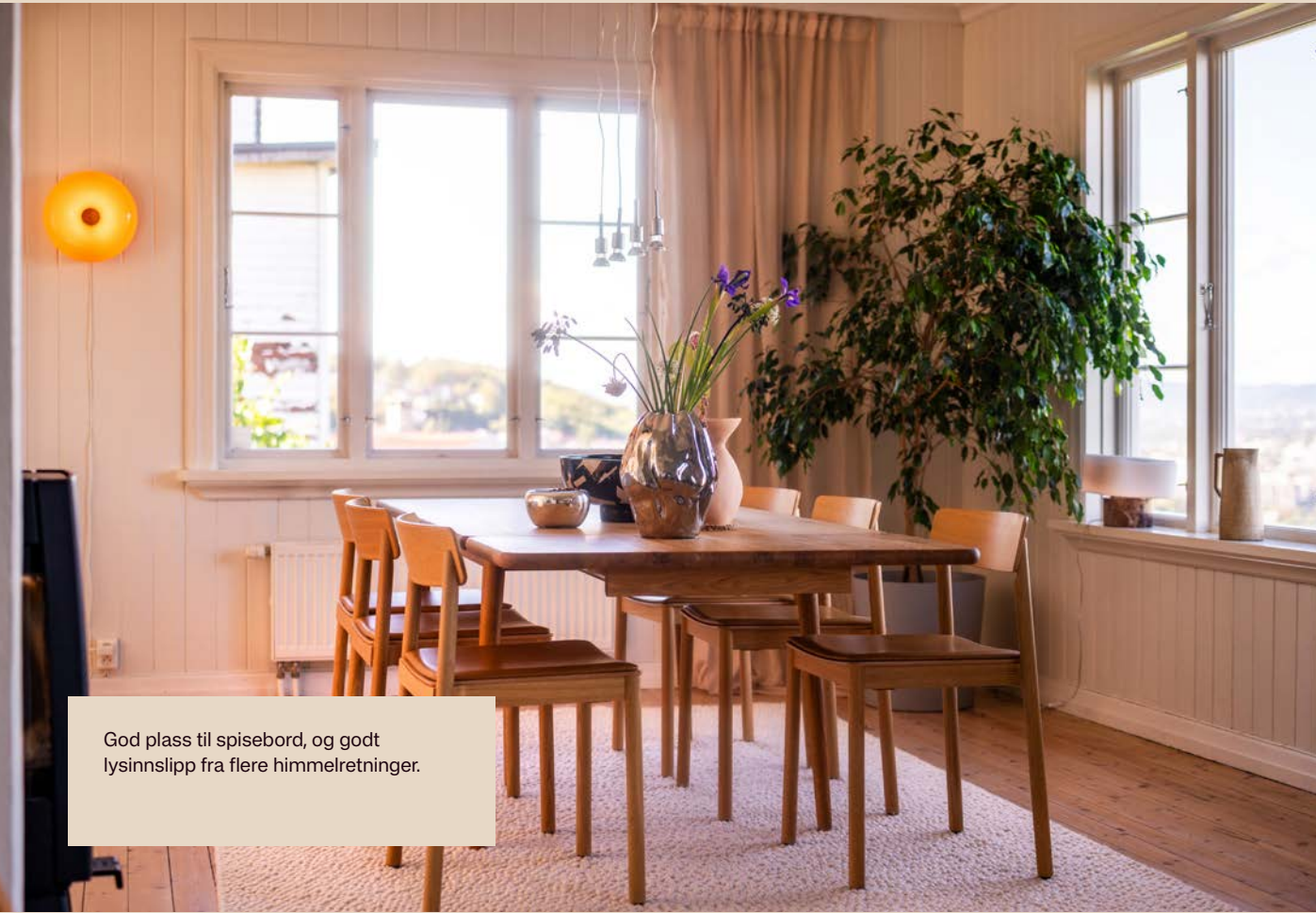
Stor kjøkkenøy med lysegrå fronter og laminat benkeplate.



Her har man stor plass til spisebord hvor du kan invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.



Spektakulær utsikt over hele Oslo by, fra indre havnebasseng, til Holmenkollen, Grefsenkollen og videre oppover.



God plass til spisebord, og godt lysinnslipp fra flere himmelretninger.



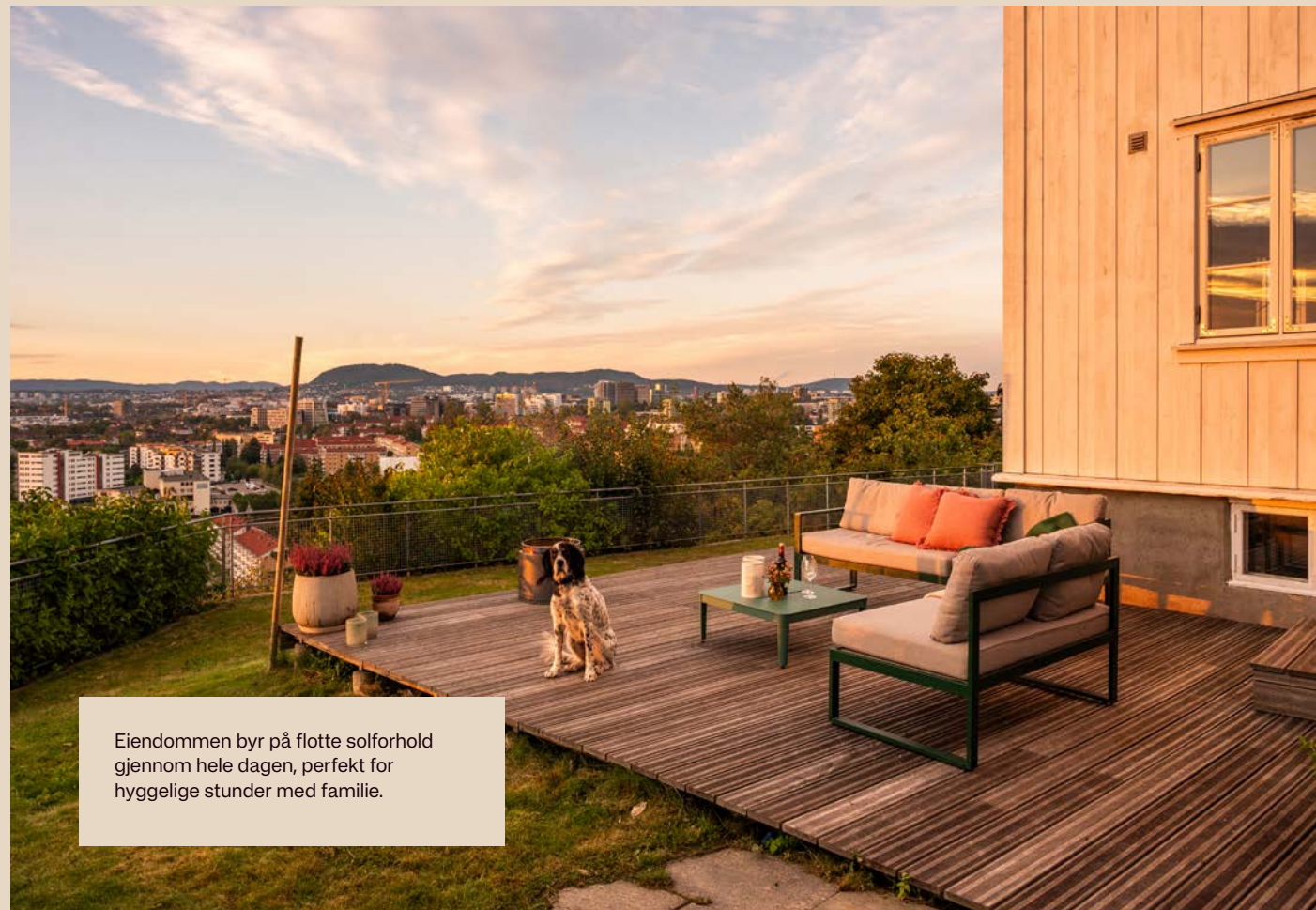
Peis i spisestuen sørger for en stemningsfull atmosfære, og er godt å ha på kaldere dager.



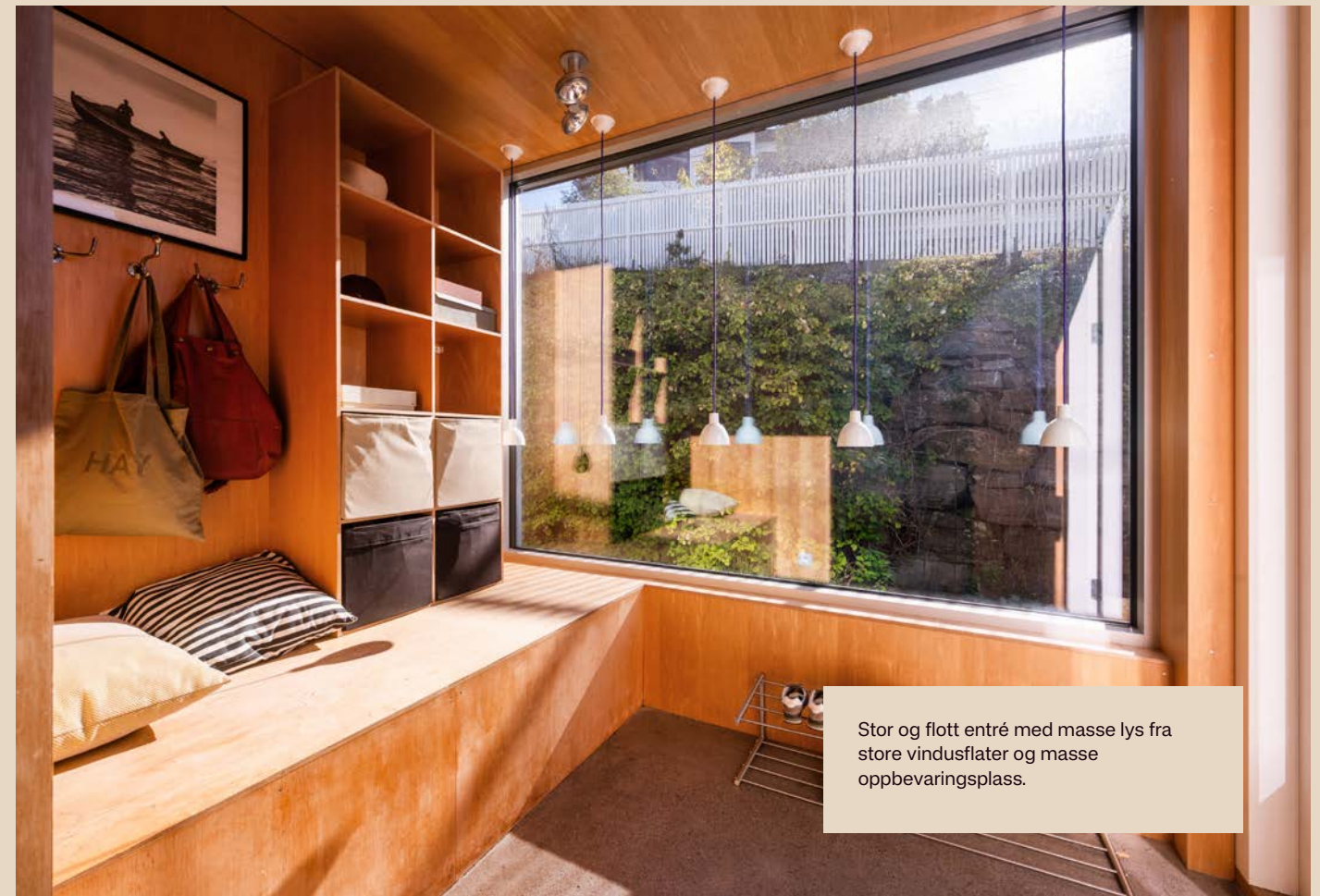
God plass til stor sittegruppe på terrassen.



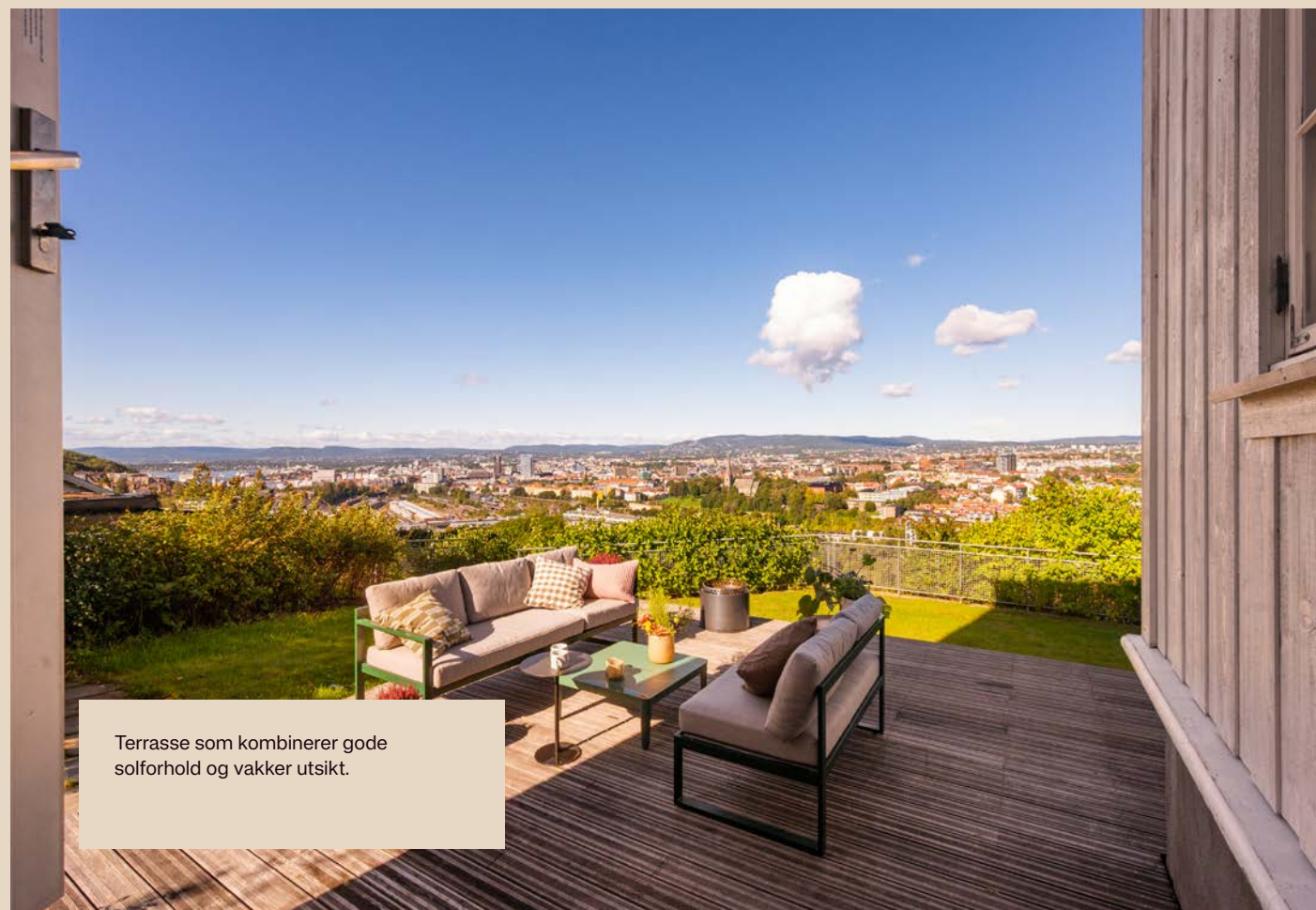
Utsikten nytes fra stort sett hele eiendommen, inkludert hage, terrasser, hus og anneks.



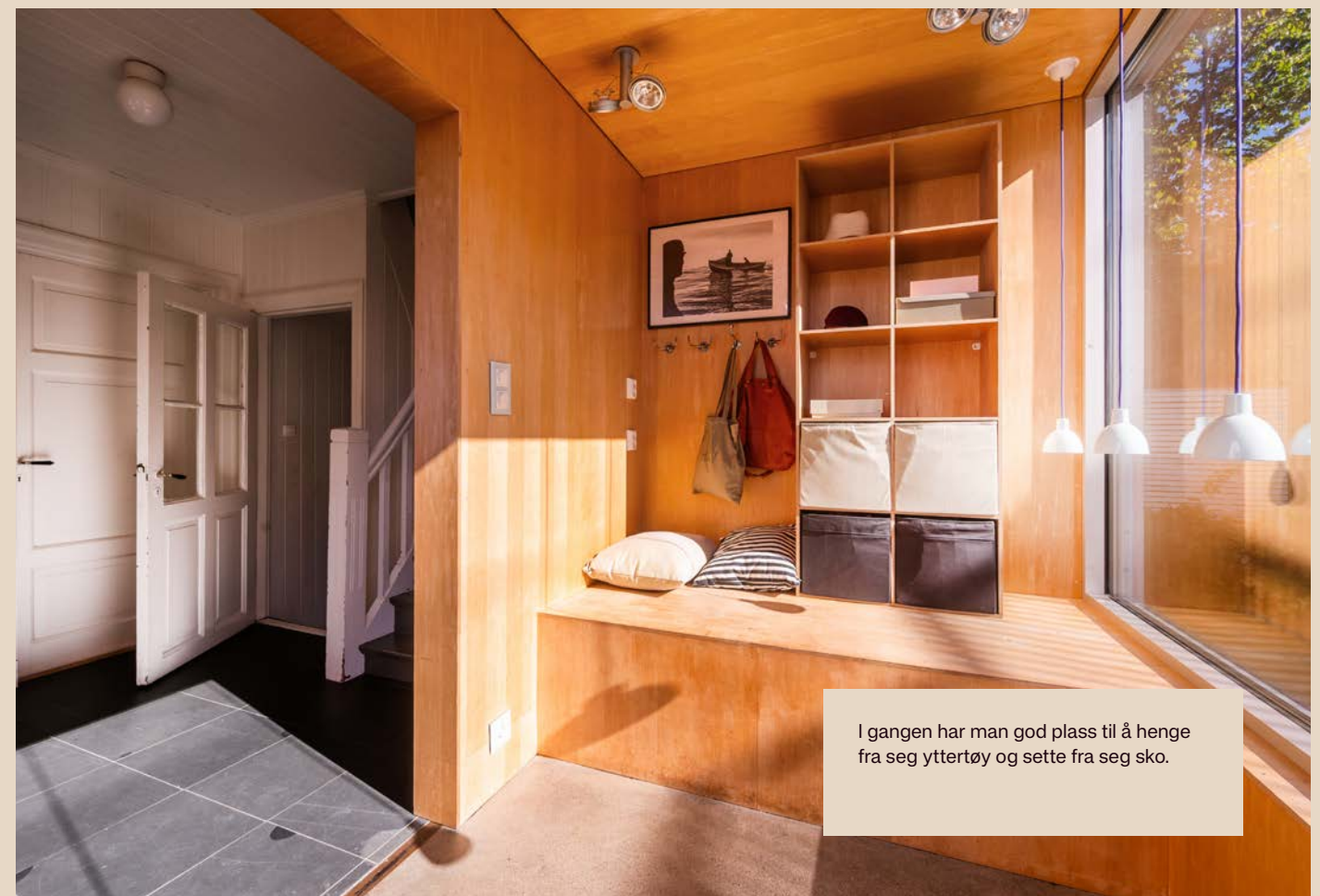
Eiendommen byr på flotte solforhold gjennom hele dagen, perfekt for hyggelige stunder med familie.



Stor og flott entré med masse lys fra store vindusflater og masse oppbevaringsplass.

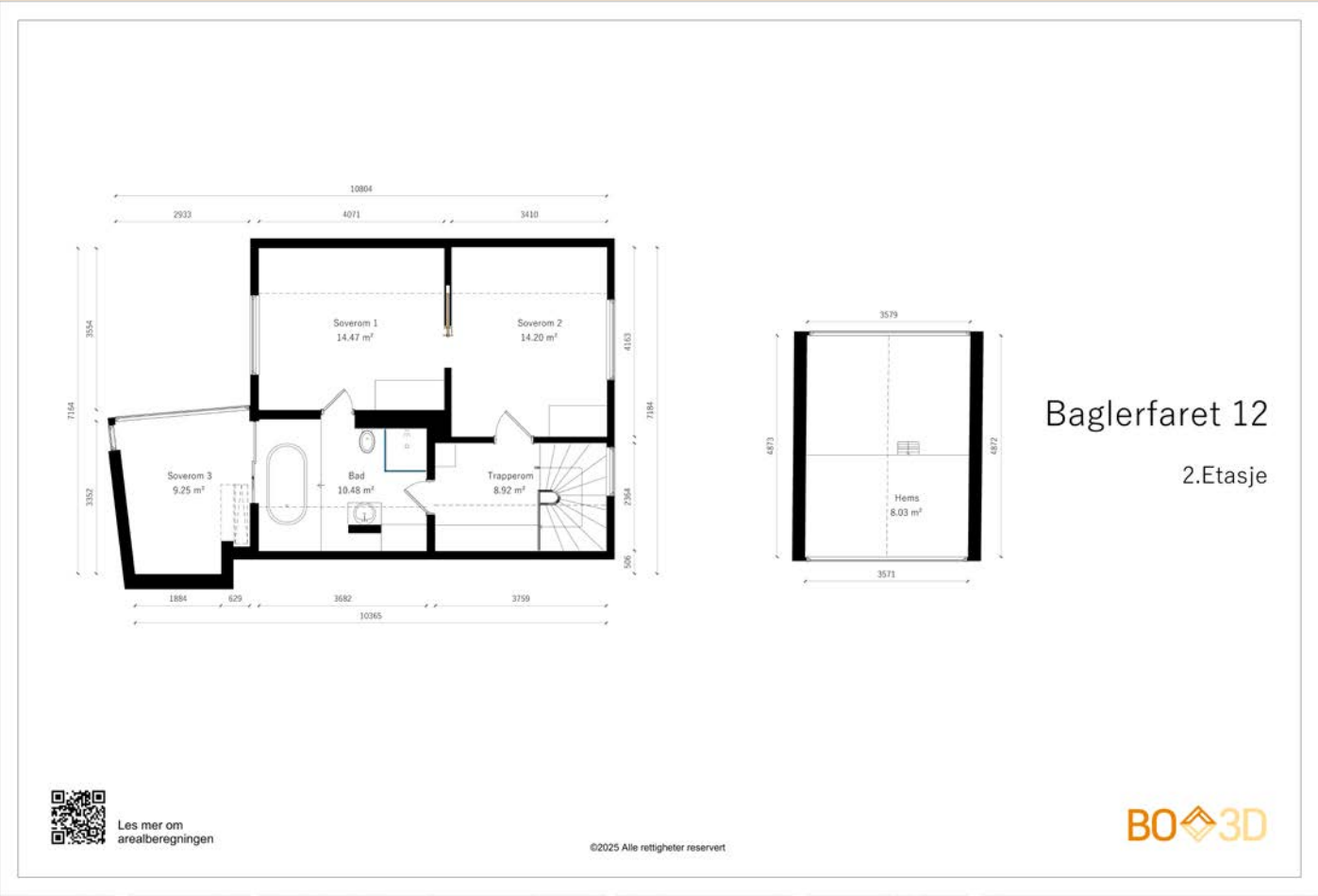


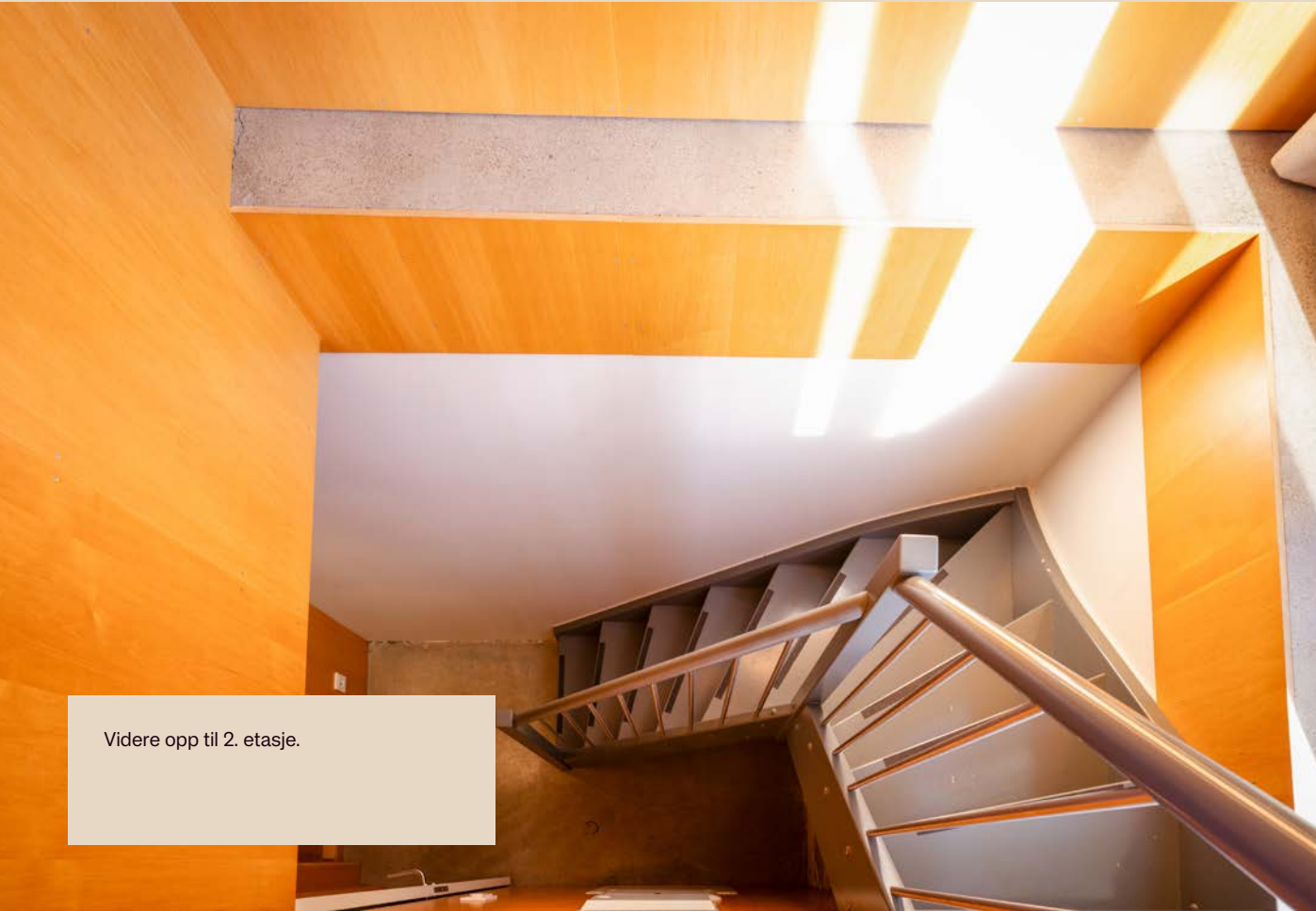
Terrasse som kombinerer gode solforhold og vakker utsikt.



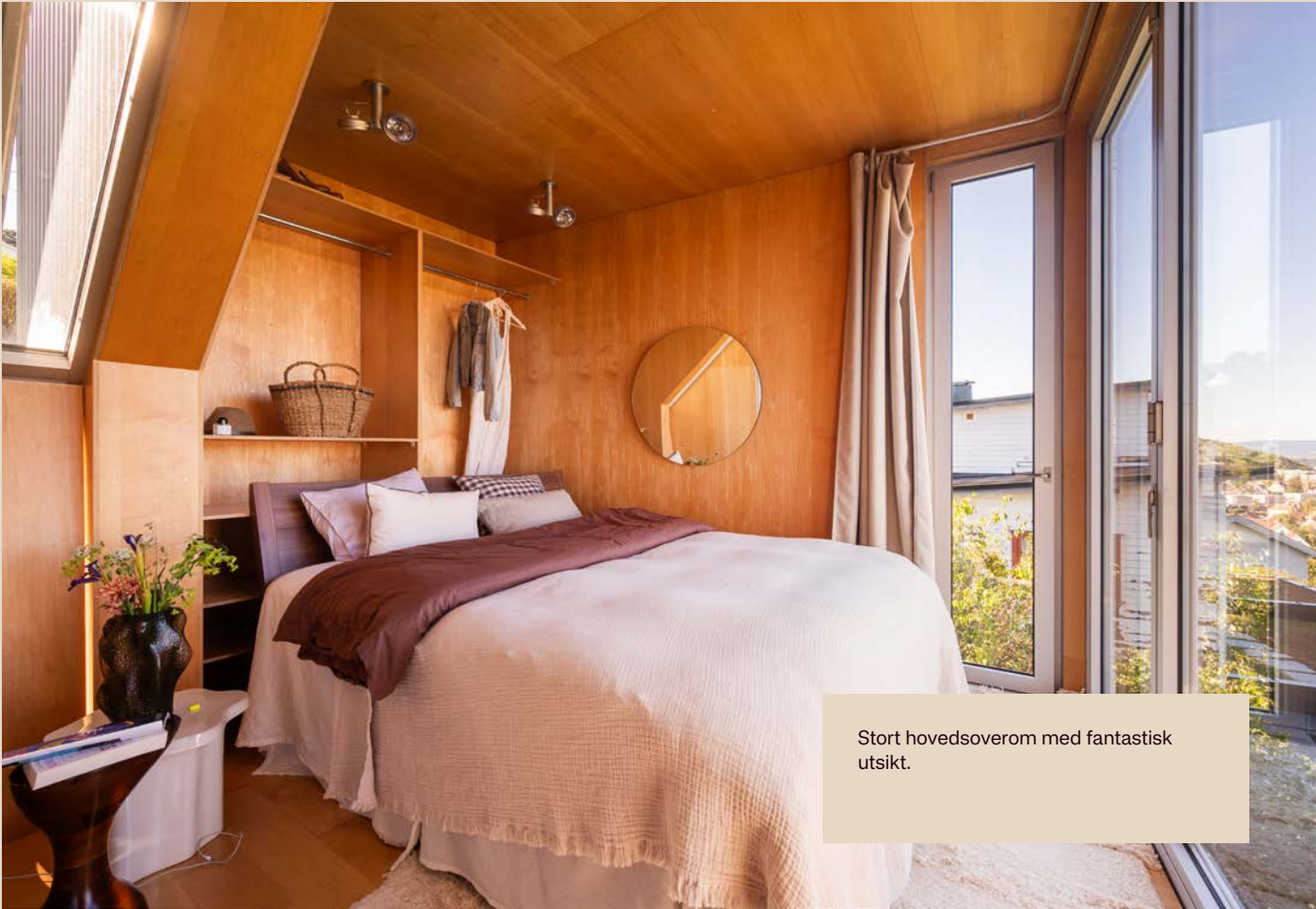
I gangen har man god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

PLANTEGNING 2. ETASJE

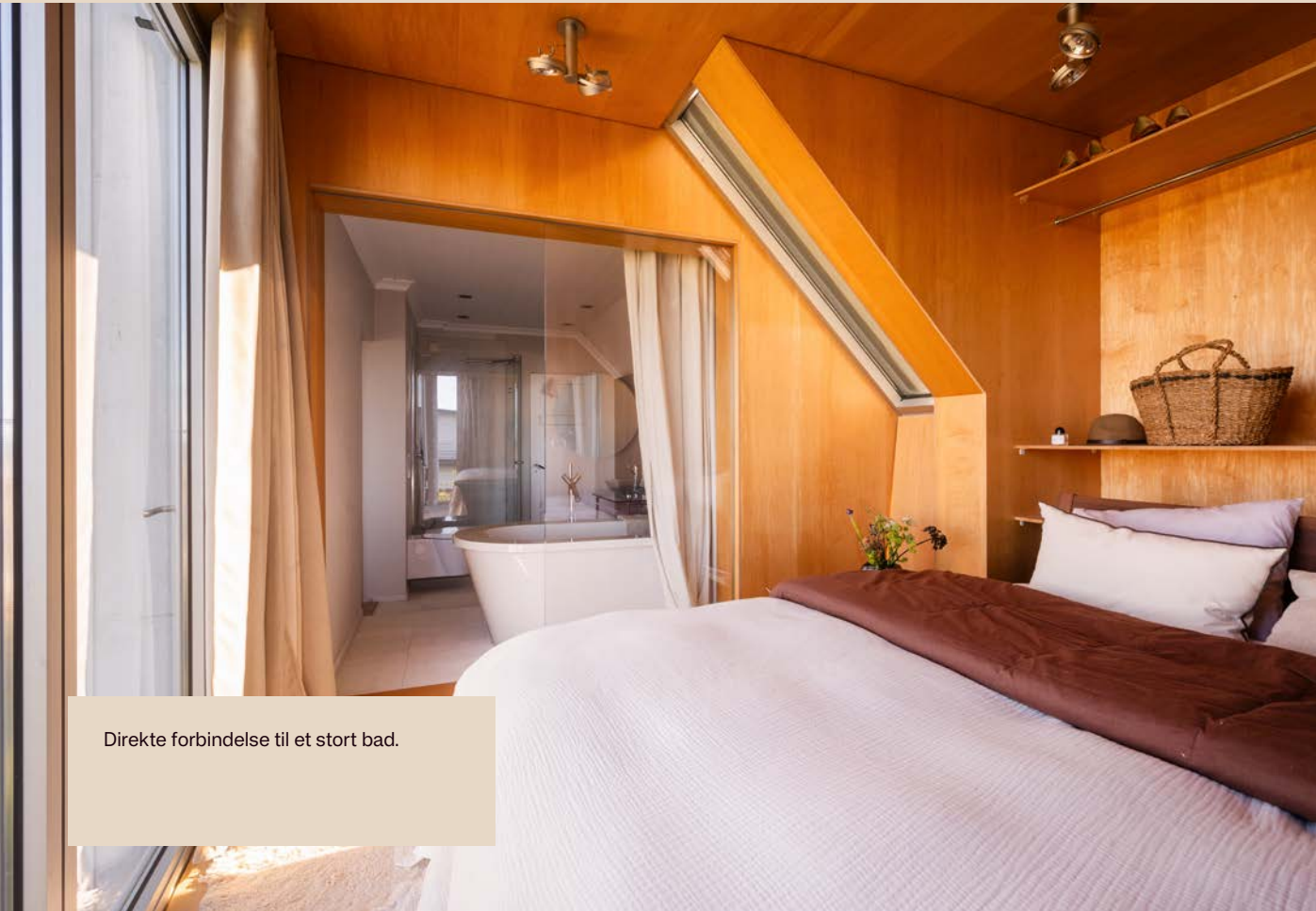




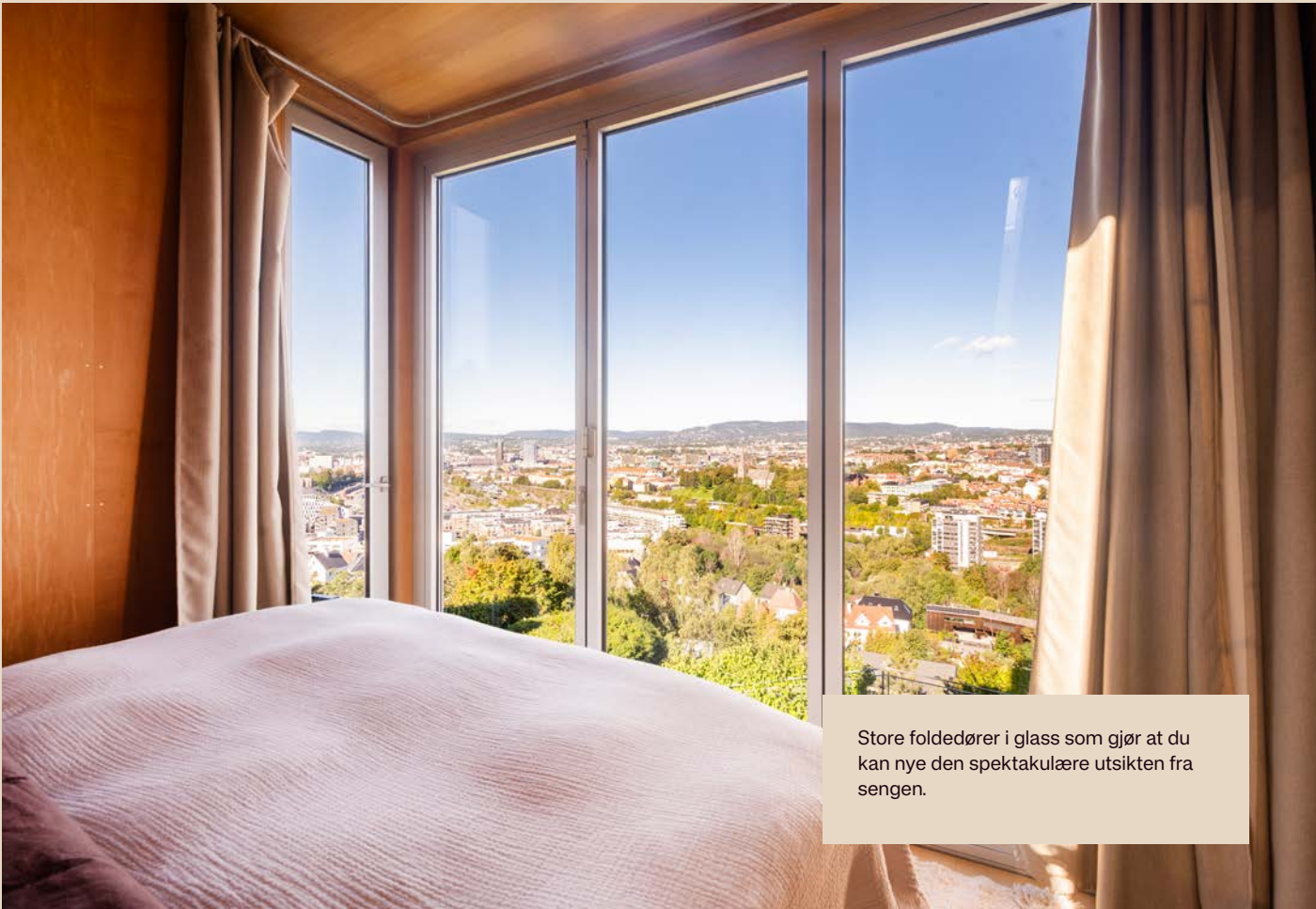
Videre opp til 2. etasje.



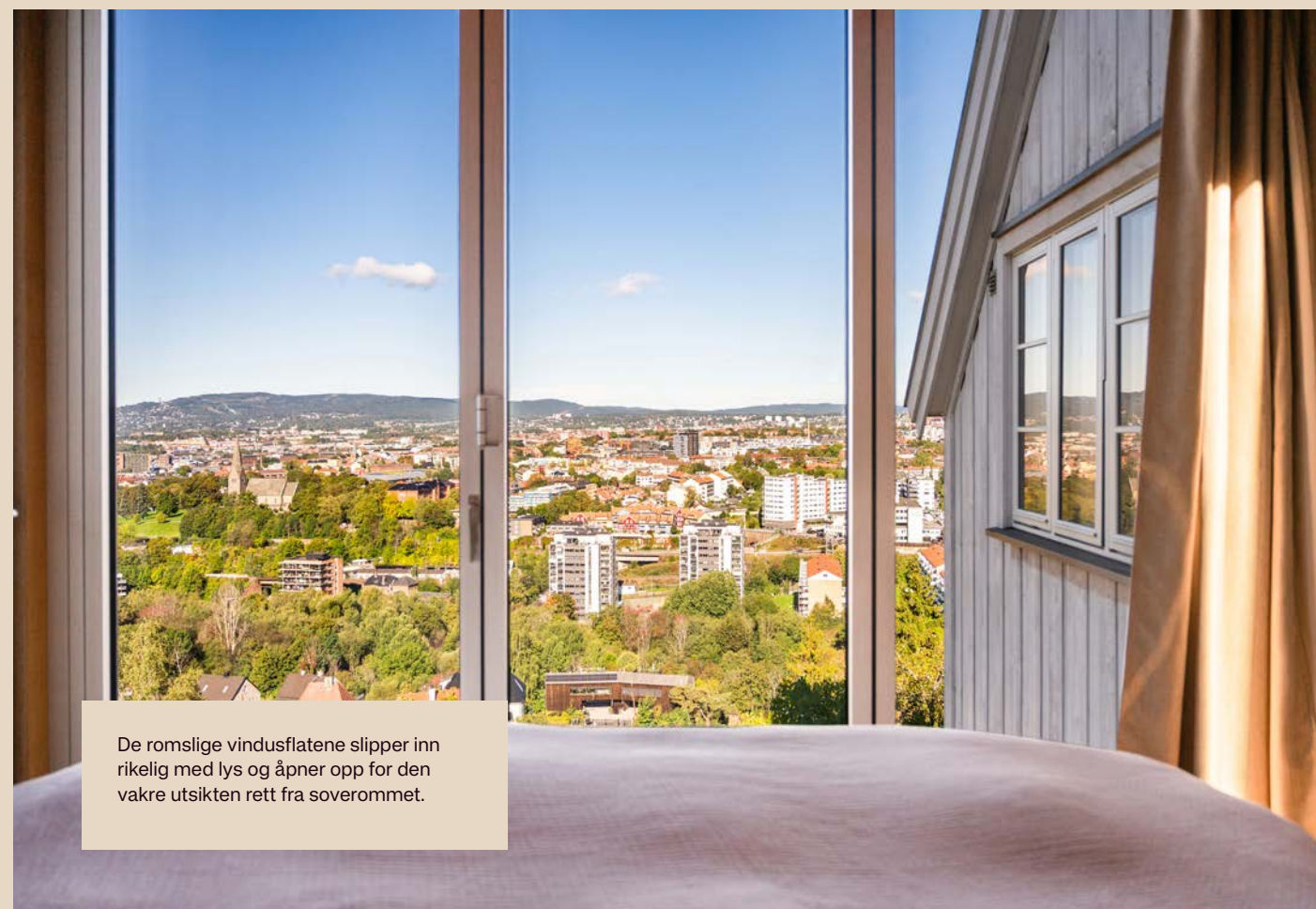
Stort hovedsoverom med fantastisk utsikt.



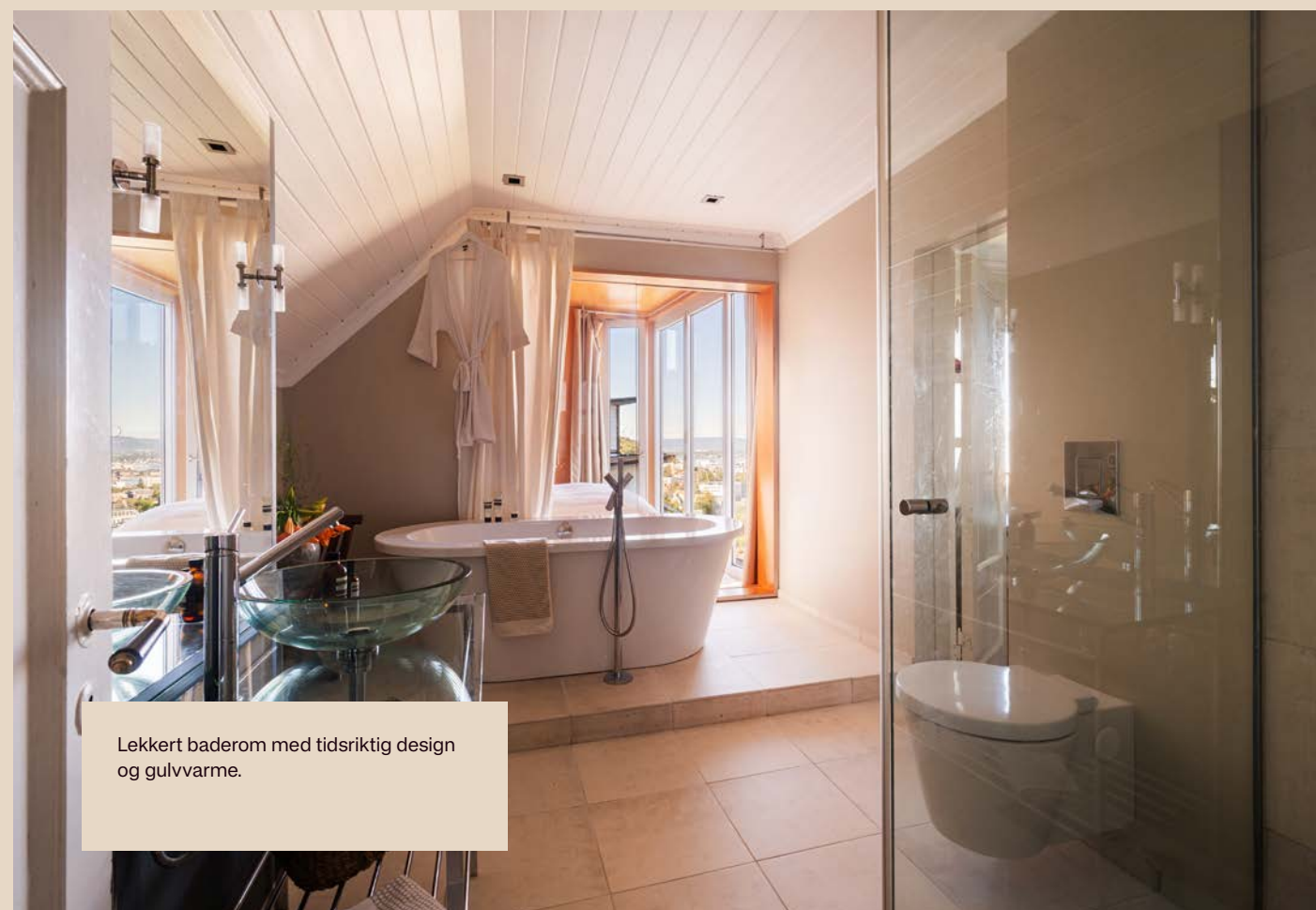
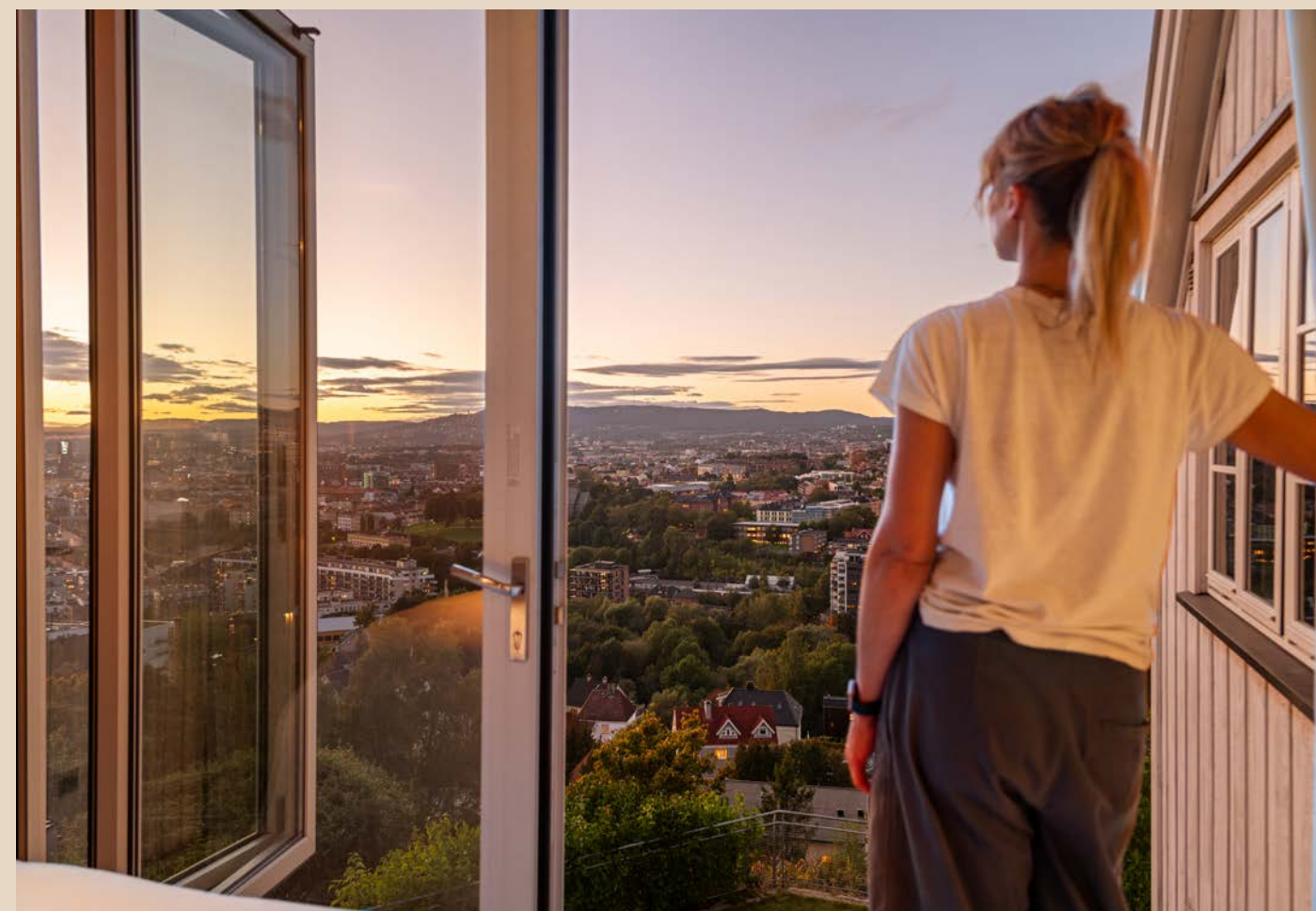
Direkte forbindelse til et stort bad.



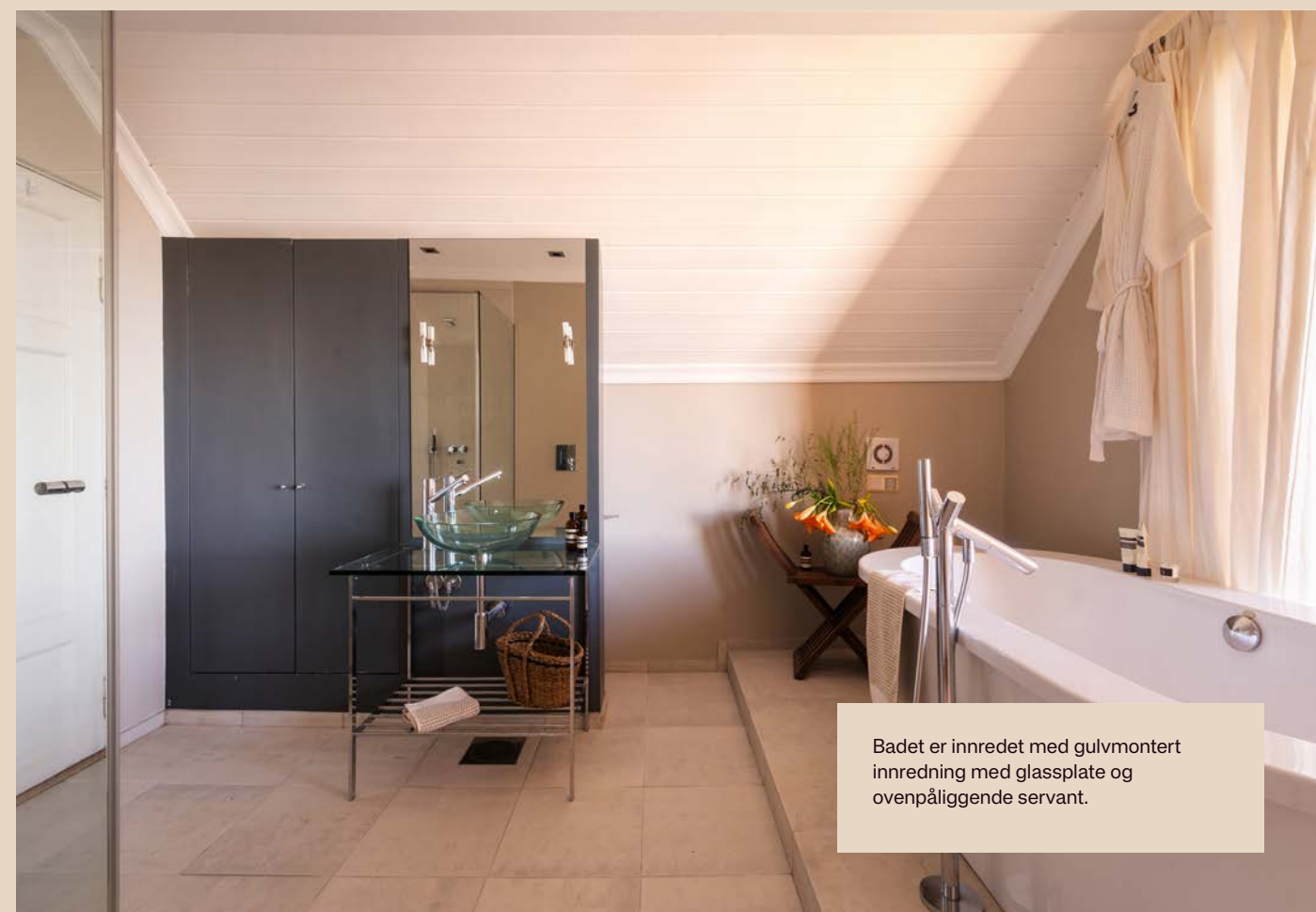
Store foldedører i glass som gjør at du kan nyte den spektakulære utsikten fra sengen.



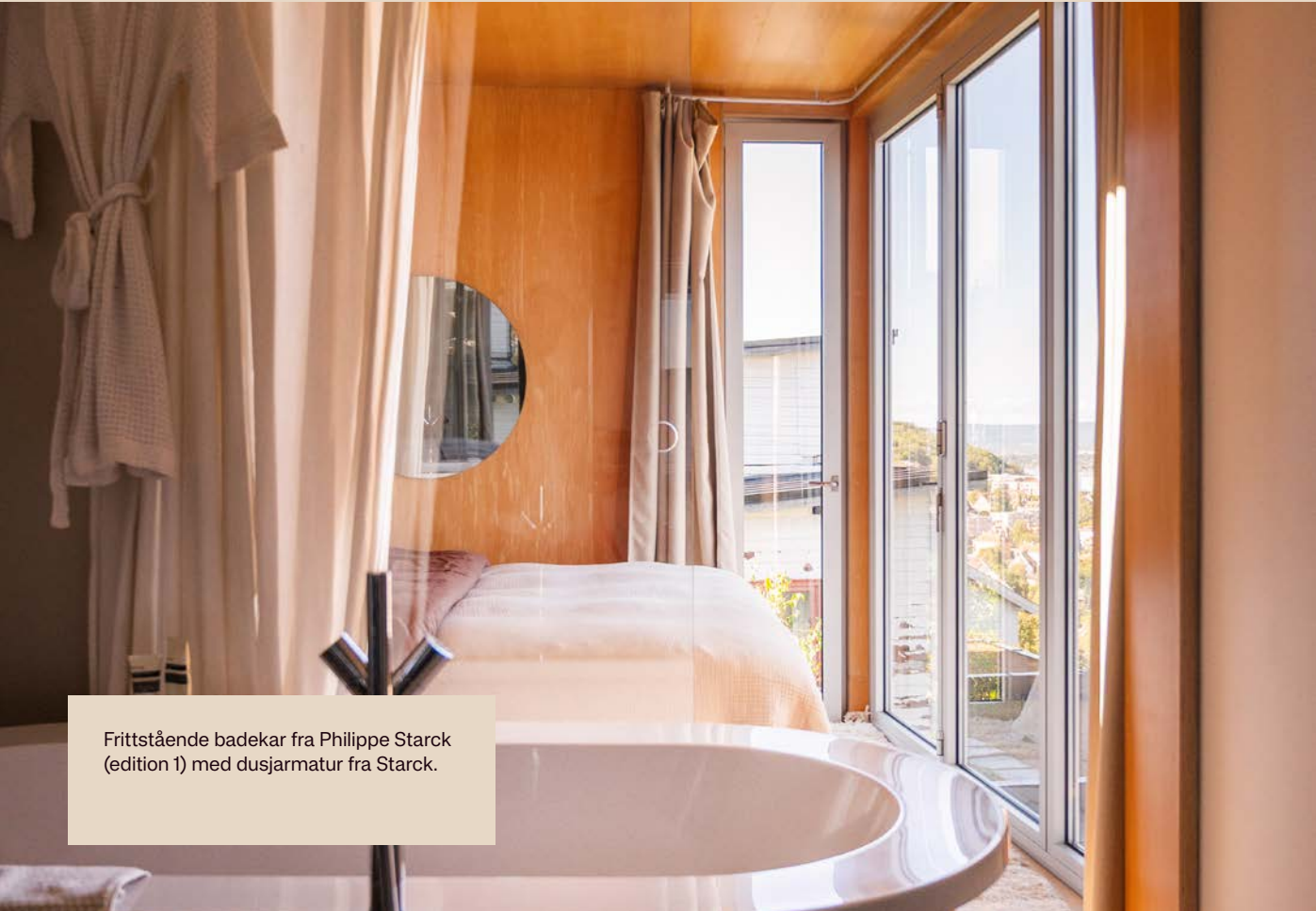
De romslige vindusflatene slipper inn rikelig med lys og åpner opp for den vakre utsikten rett fra soverommet.



Lekker baderom med tidsriktig design og gulvvarme.



Badet er innredet med gulvmontert innredning med glassplate og ovenstående servant.



Frittstående badekar fra Philippe Starck (edition 1) med dusjarmatur fra Starck.



Fra badekaret kan du også nyte den flotte utsikten over byen via skyvedør i glass til soverom 1.





Boligen har fine, lyse og romslige soverom.



Rommet er vendt mot et rolig område.



Herlig utsikt fra soverommet.

PLANTEGNING UNDERETASJE



Baglerfaret 12
Underetasje



Videre ned til underetasjen.



Rom i kjelleren som brukes som soverom.



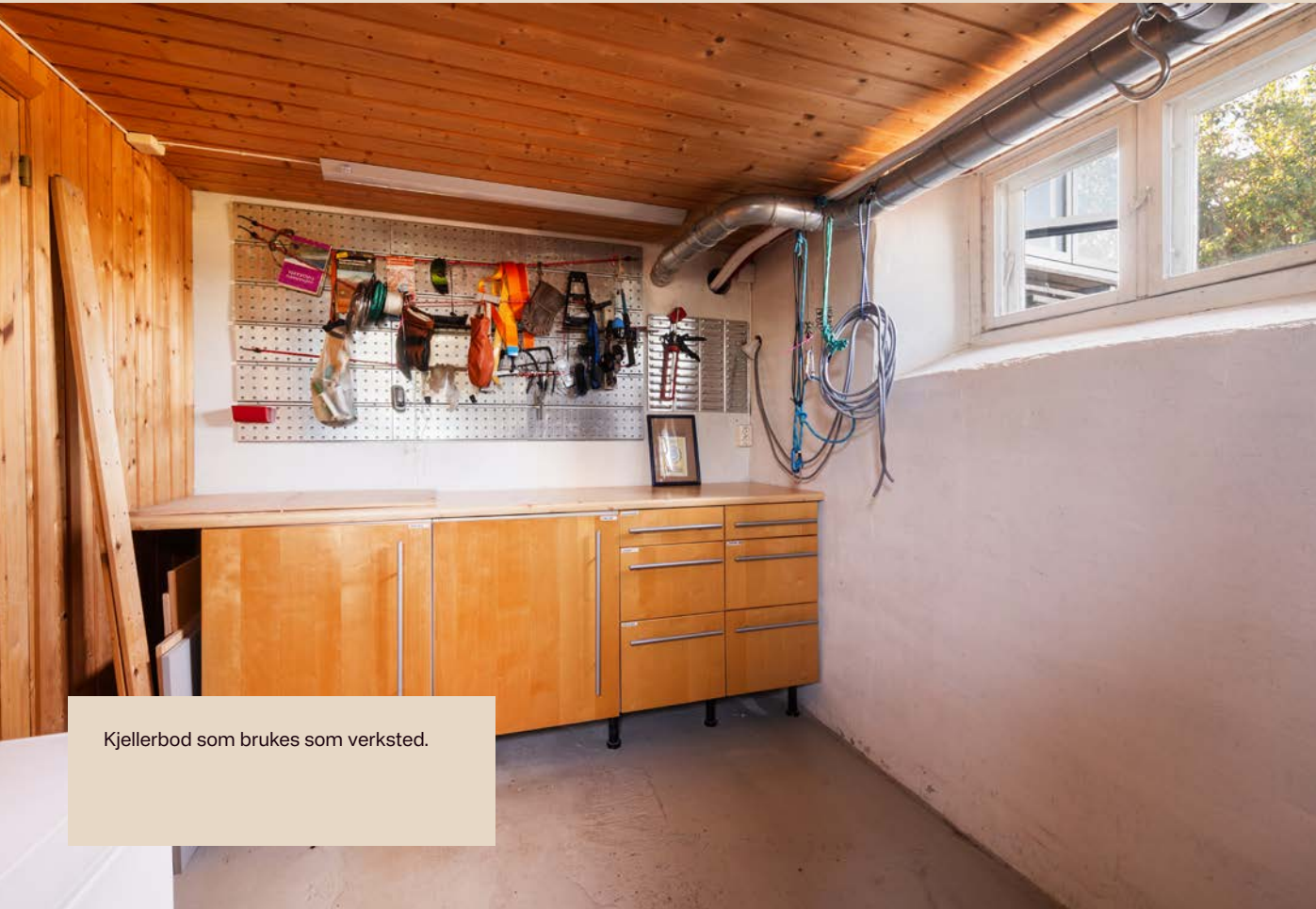
Praktisk vaskerom i kjelleren med god plass.



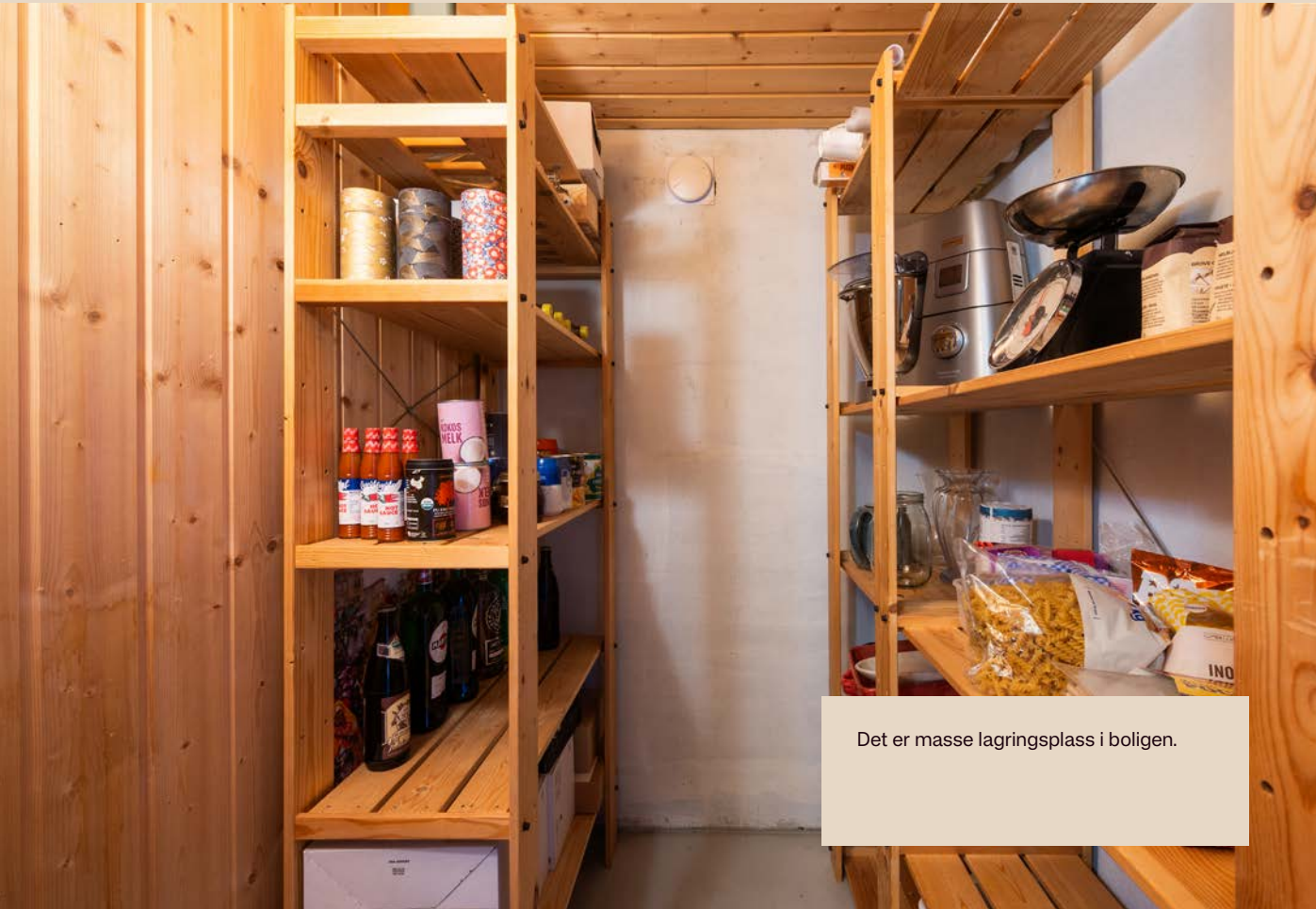
Lekker baderom i kjelleren.



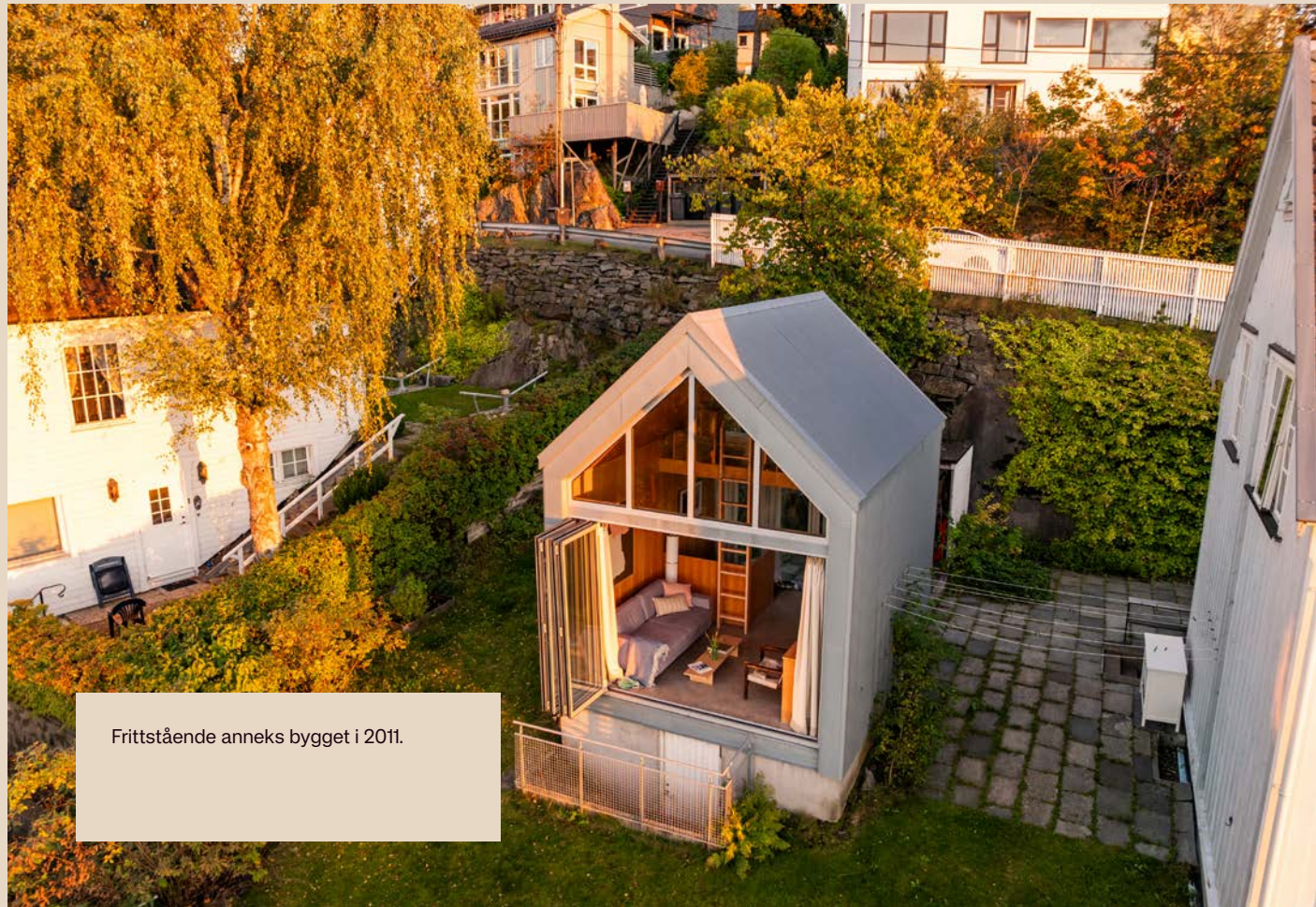
60x60 Gulvflis. Rommet er innredet med vegghegt baderomsinnredning på ca. 150 cm, med innfelt servant.



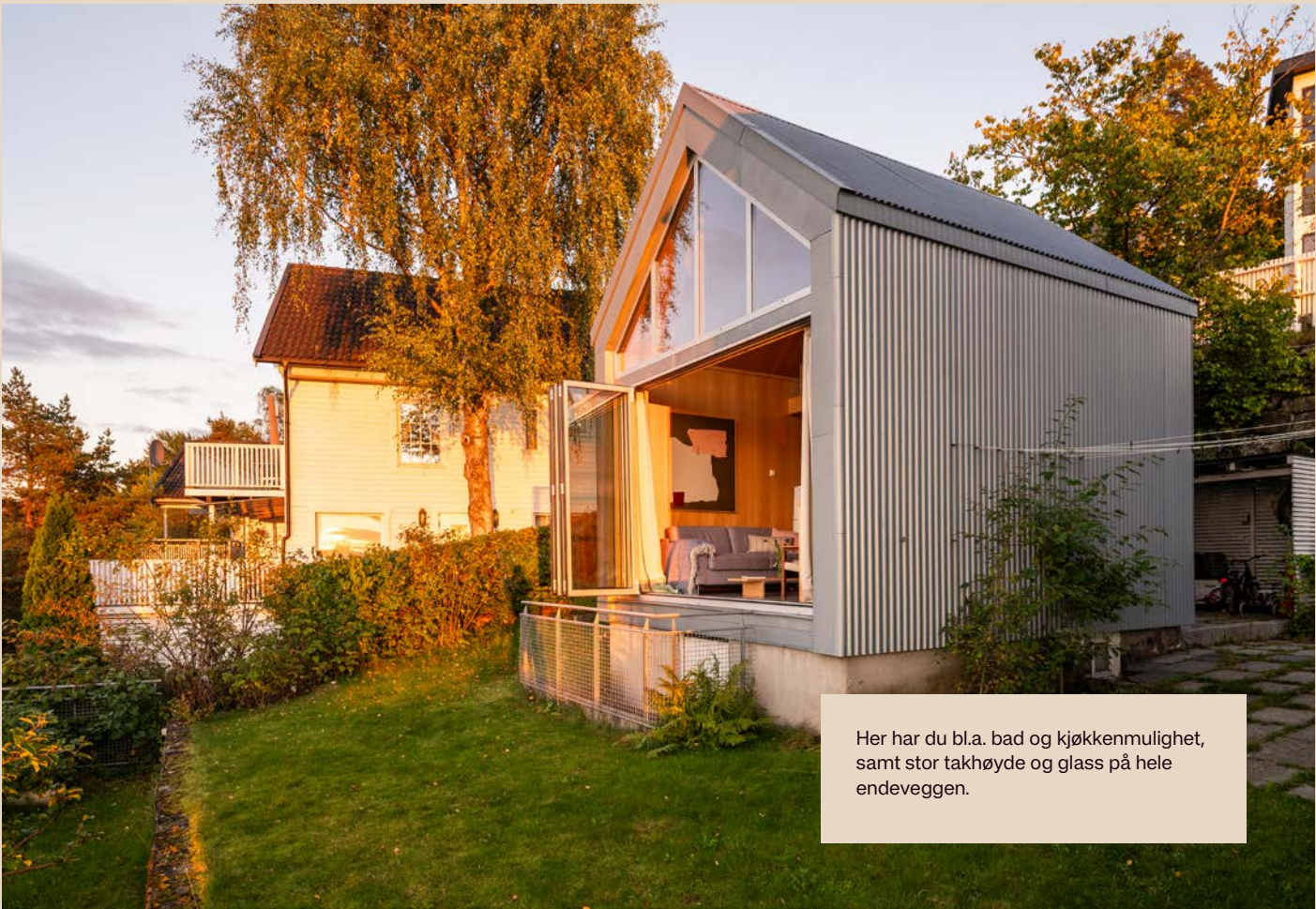
Kjellerbod som brukes som verksted.



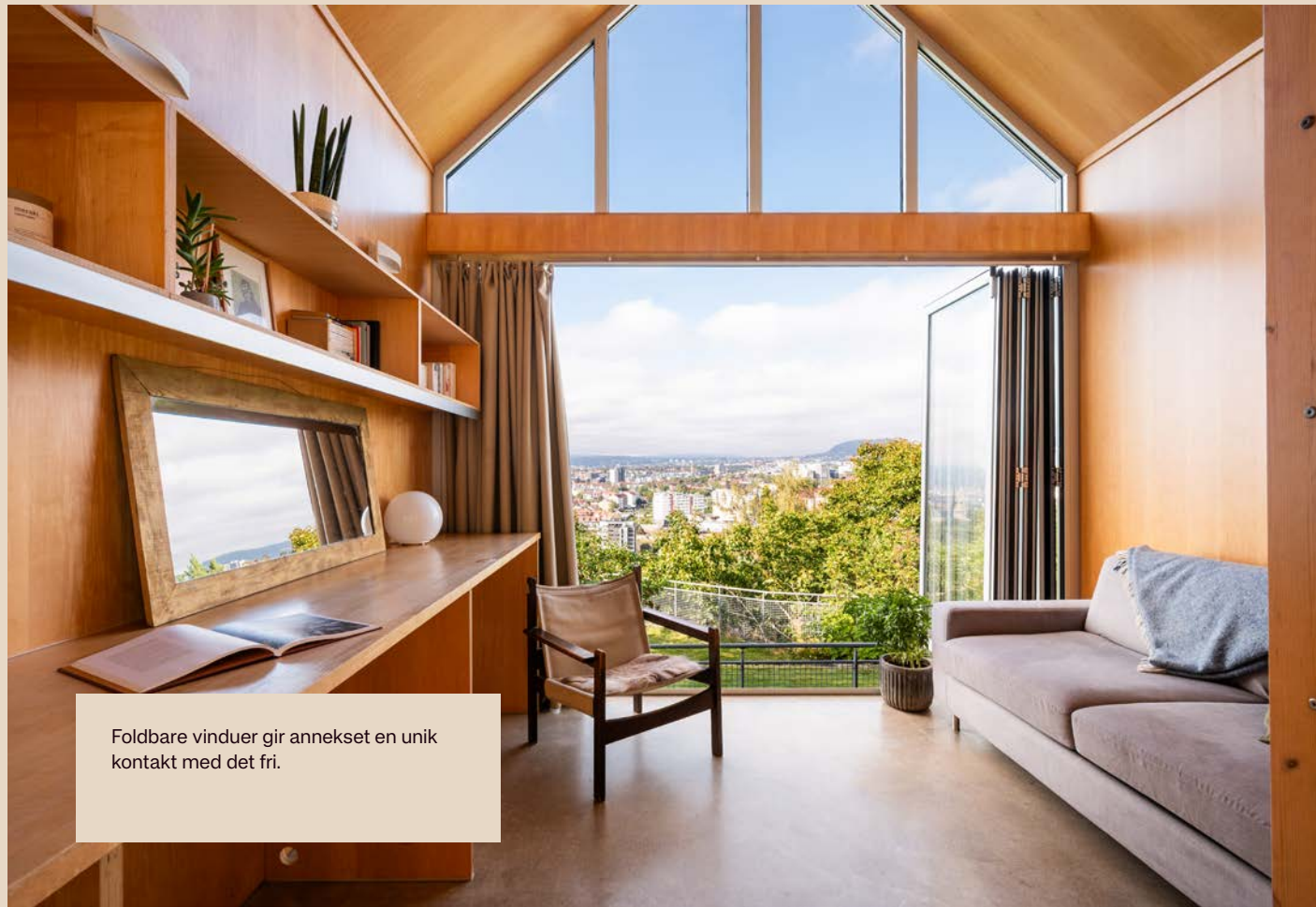
Det er masse lagringsplass i boligen.



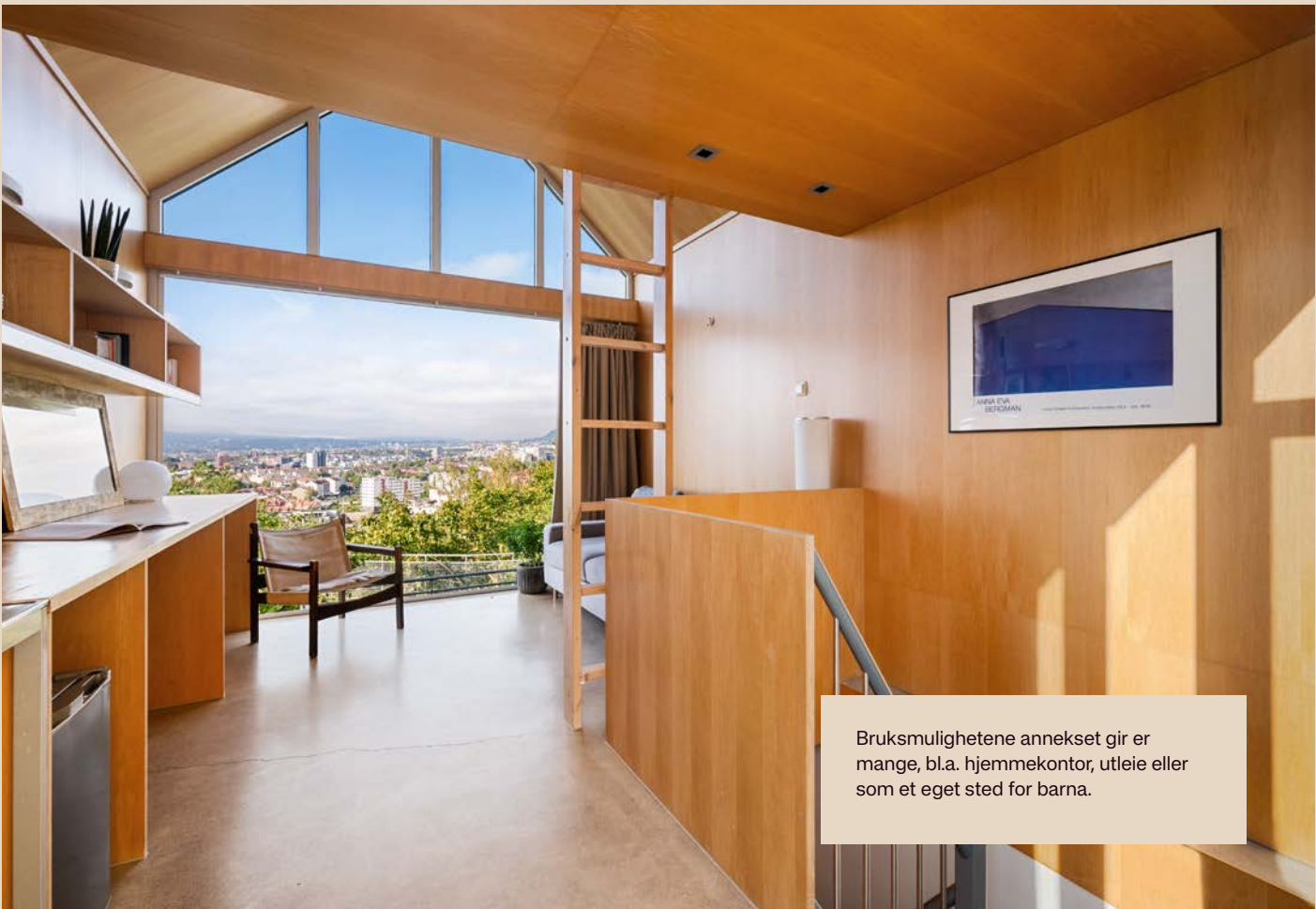
Frittstående anneks bygget i 2011.



Her har du bl.a. bad og kjøkkenmulighet, samt stor takhøyde og glass på hele endeveggen.



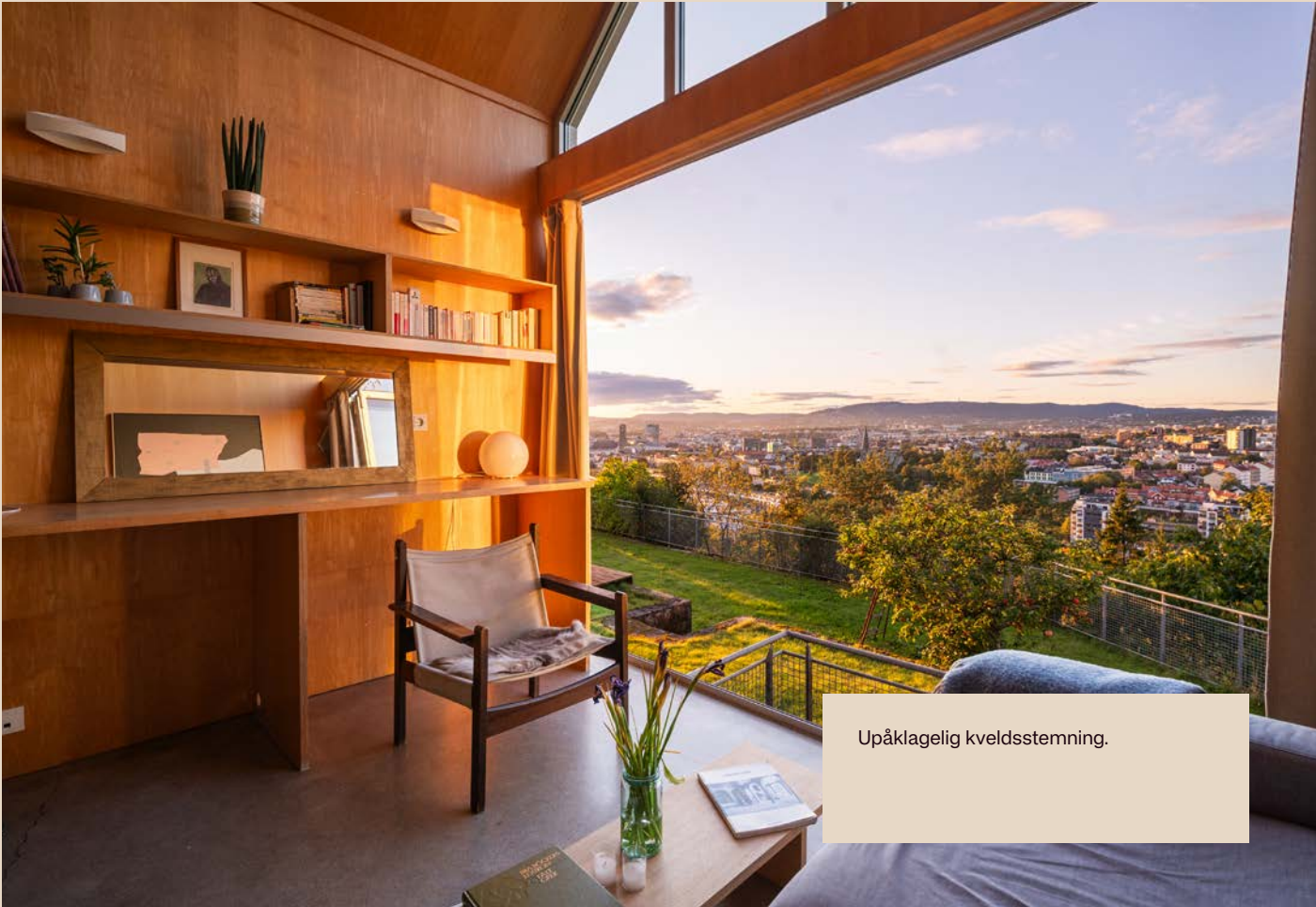
Foldbare vinduer gir annekset en unik kontakt med det fri.



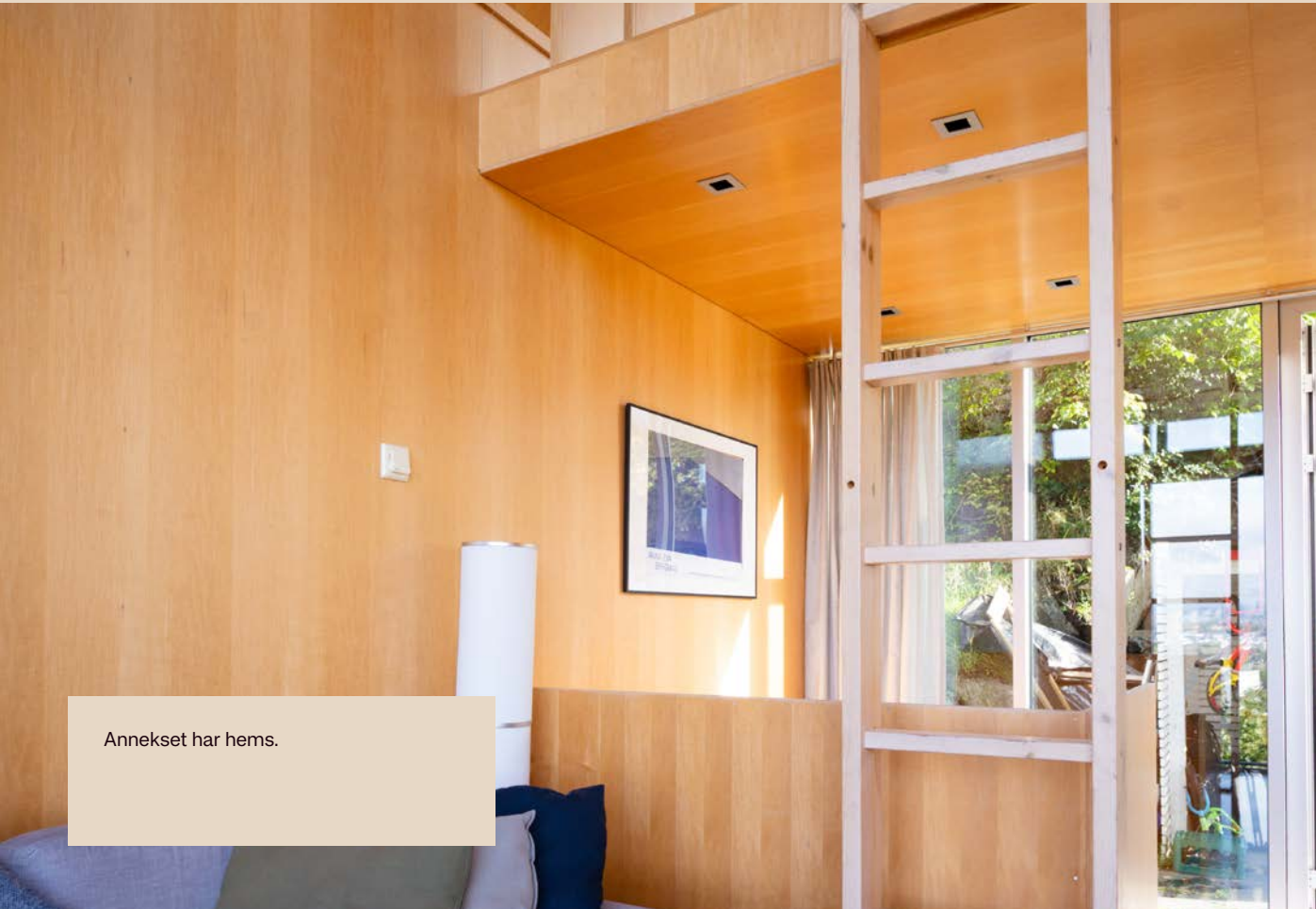
Bruksmulighetene annekset gir er mange, bl.a. hjemmekontor, utleie eller som et eget sted for barna.



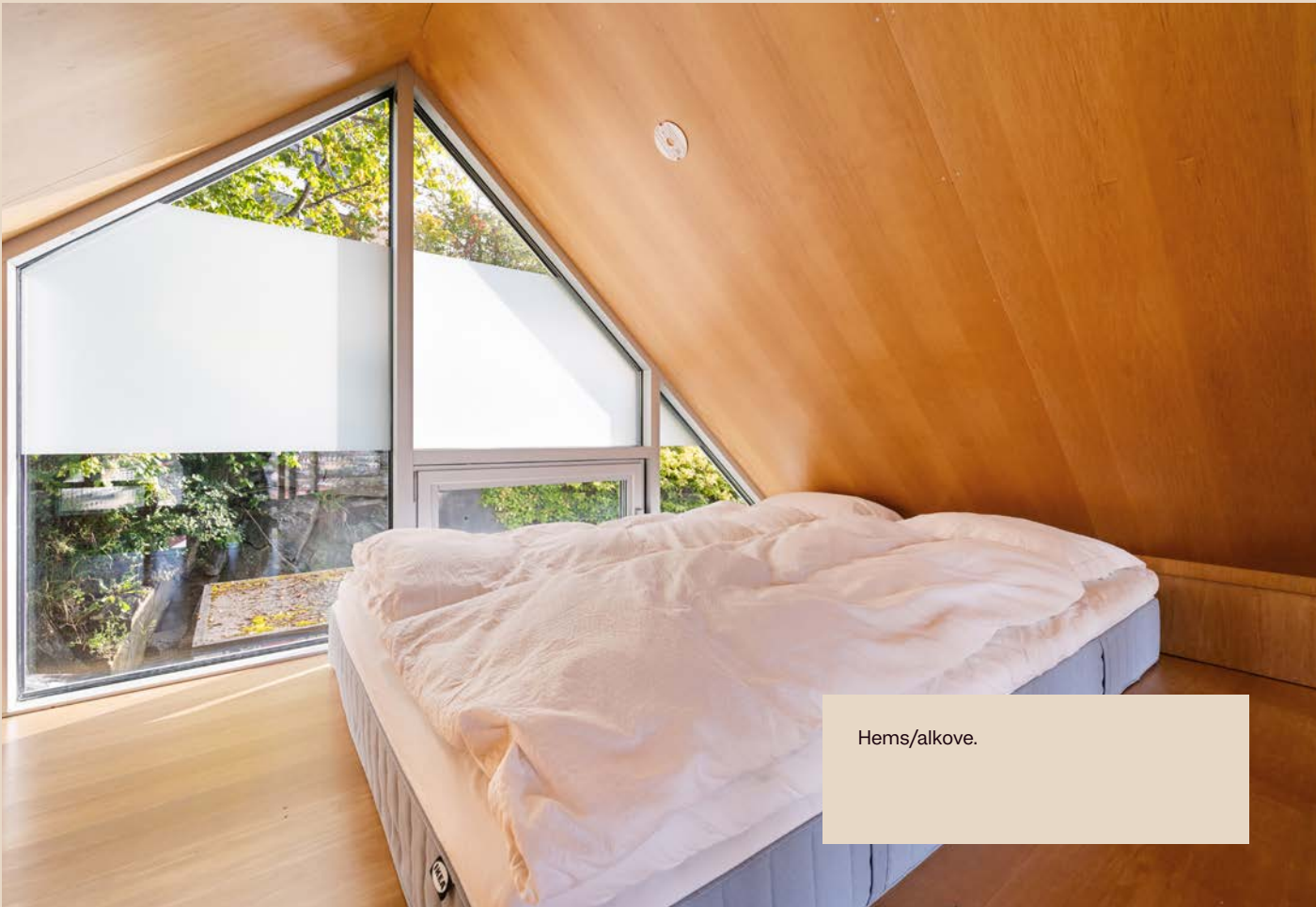
Fantastisk utsikt her også.



Upåklagelig kveldsstemming.



Annekset har hems.



Hems/alkove.



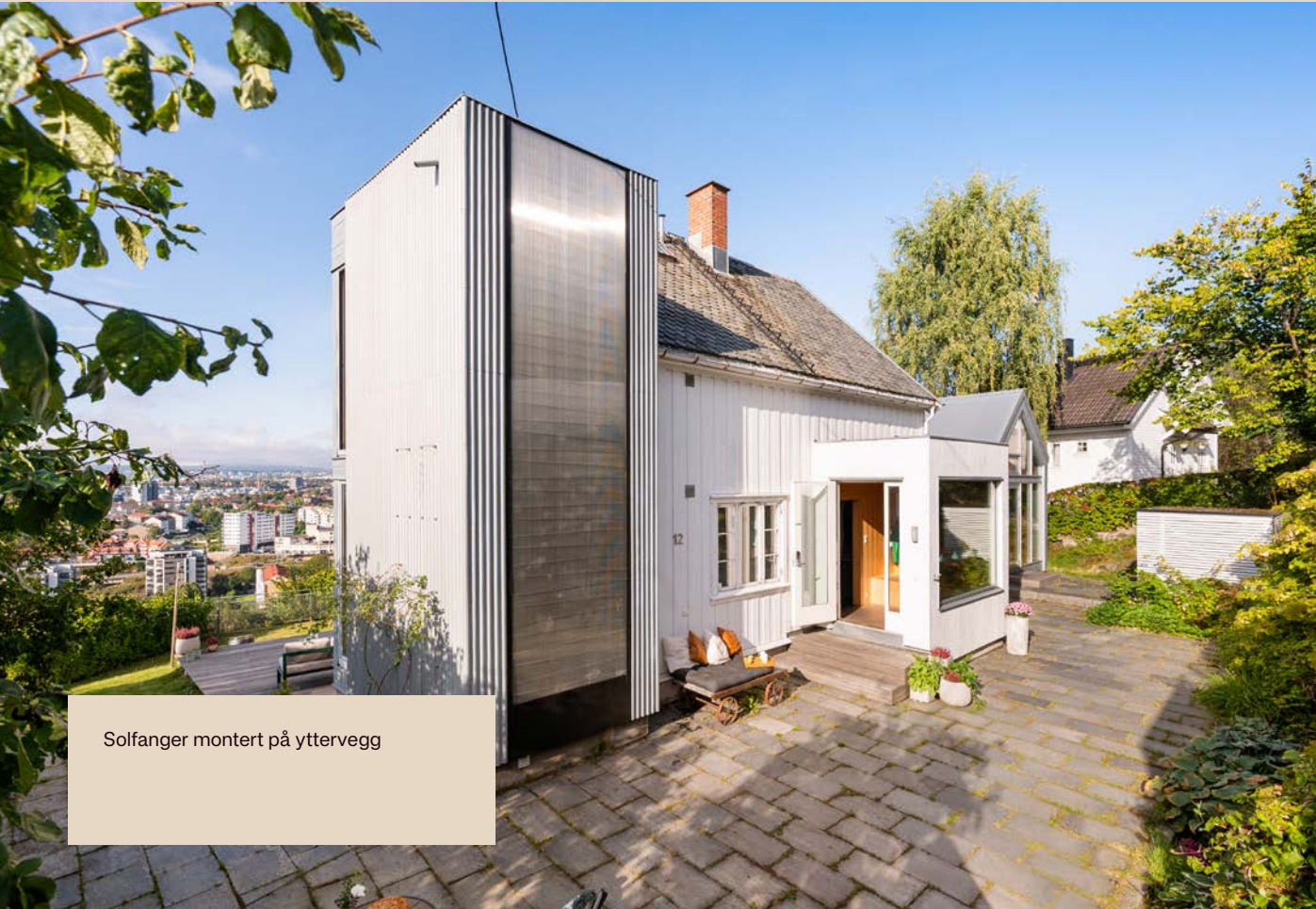
Pent flislagt baderom i annekset.



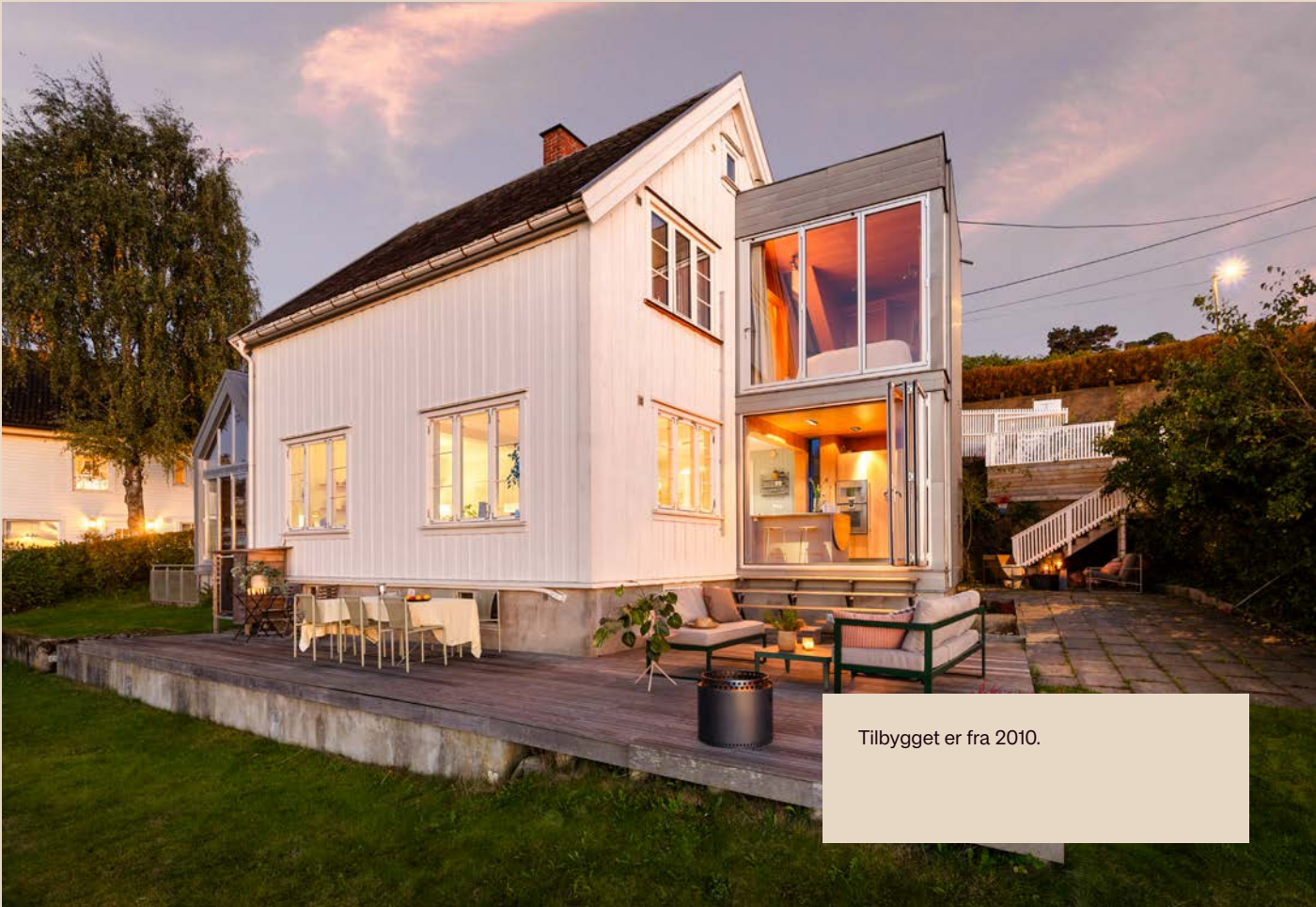
Eiendommen ligger i et trafikkskjermet villaområde med kort vei til friområder, kollektivtransport og servicetilbud.



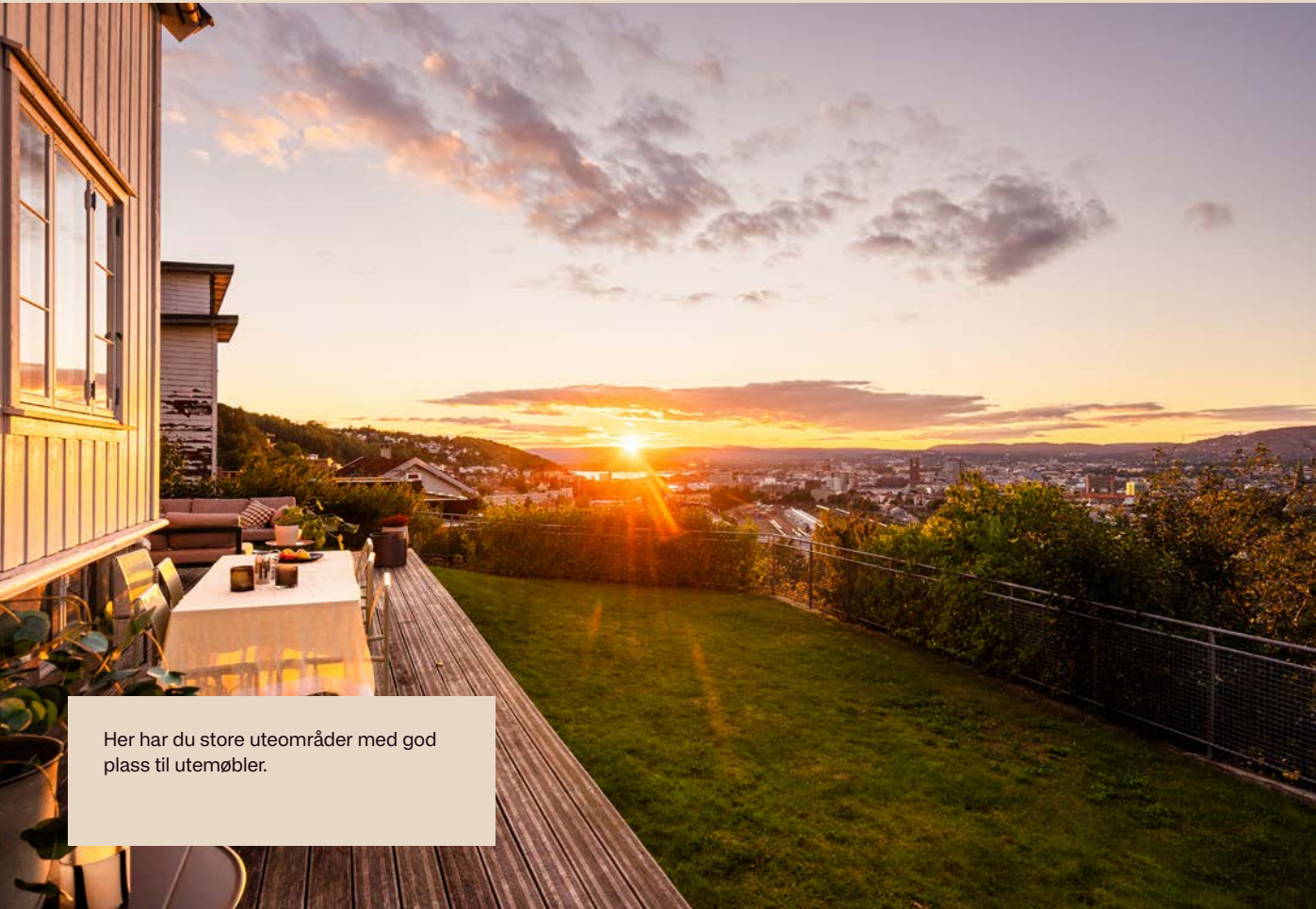
Her får du en fantastisk beliggenhet – høyt, fritt og uten gjenboere – med en imponerende utsikt over hele Oslo.



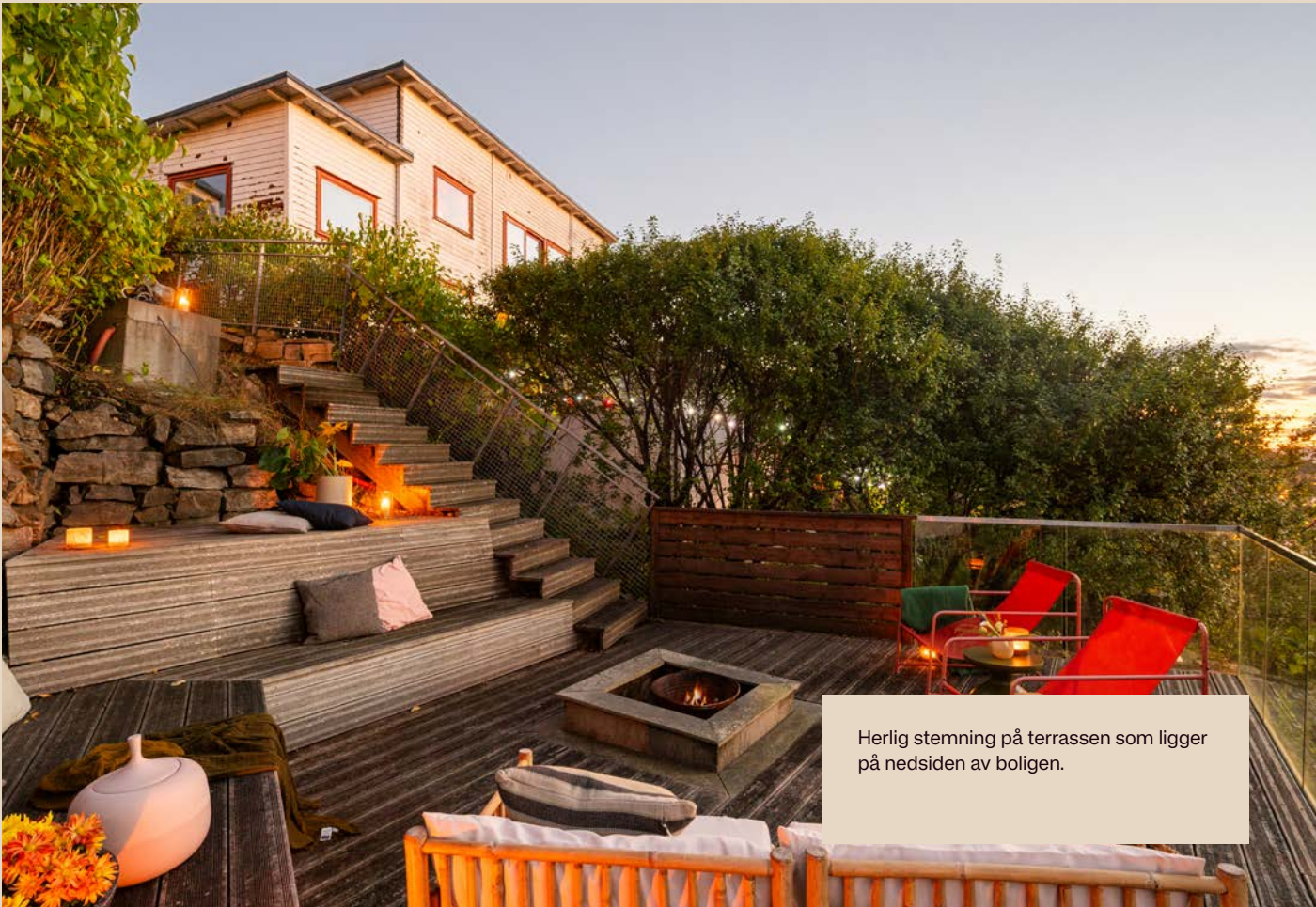
Solfanger montert på yttervegg



Tilbygget er fra 2010.



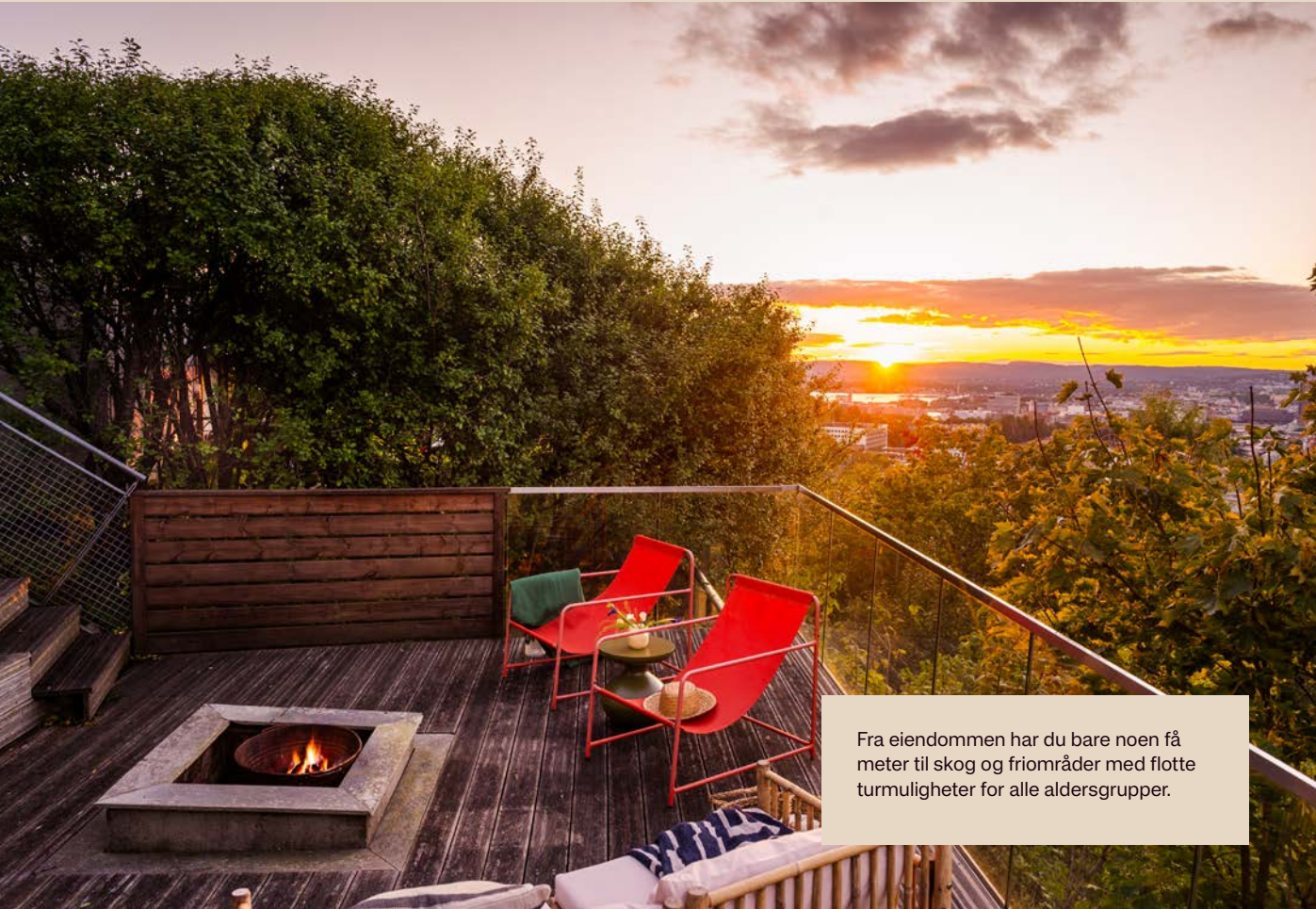
Her har du store uteområder med god plass til utemøbler.



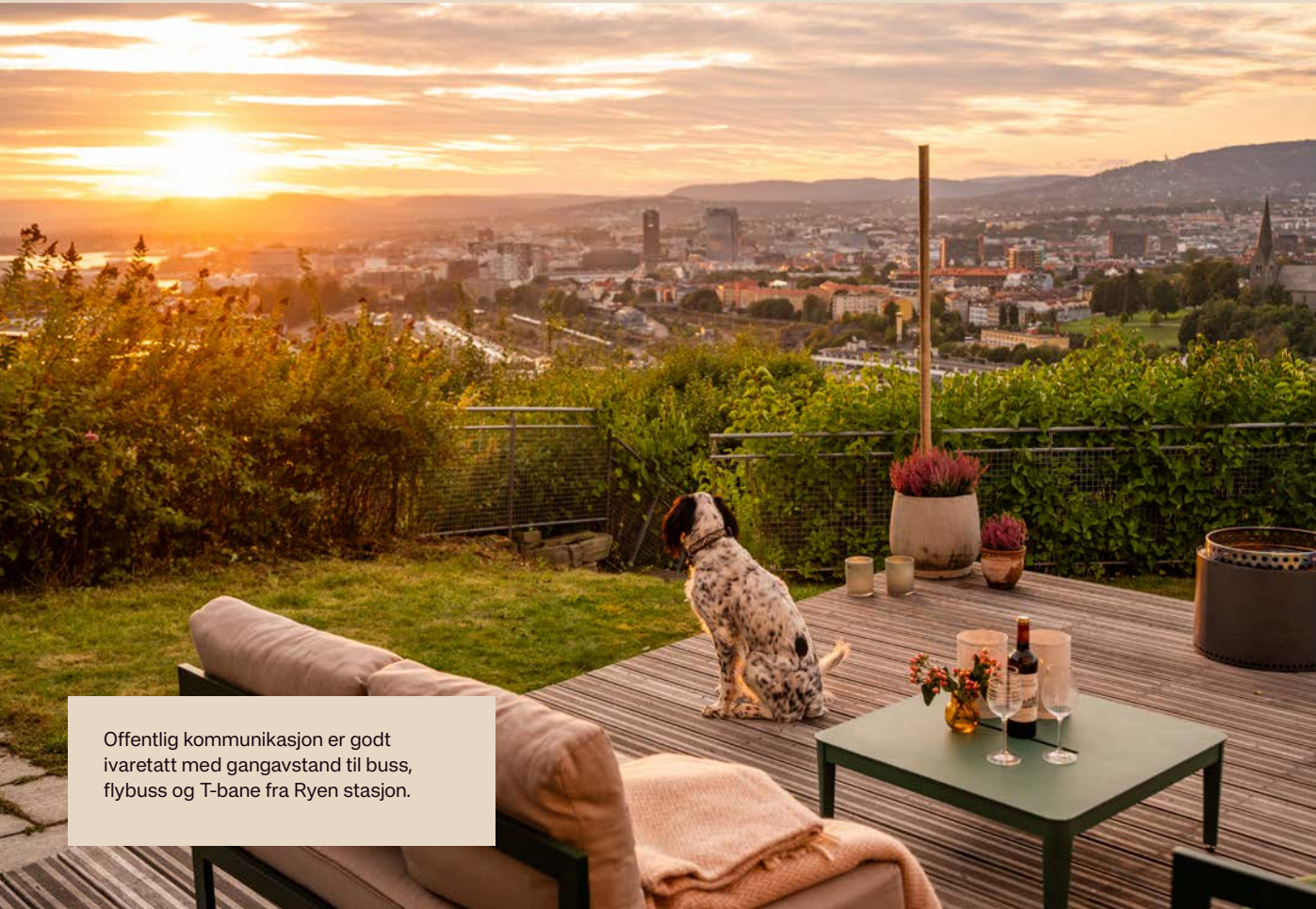
Herlig stemning på terrassen som ligger på nedsiden av boligen.



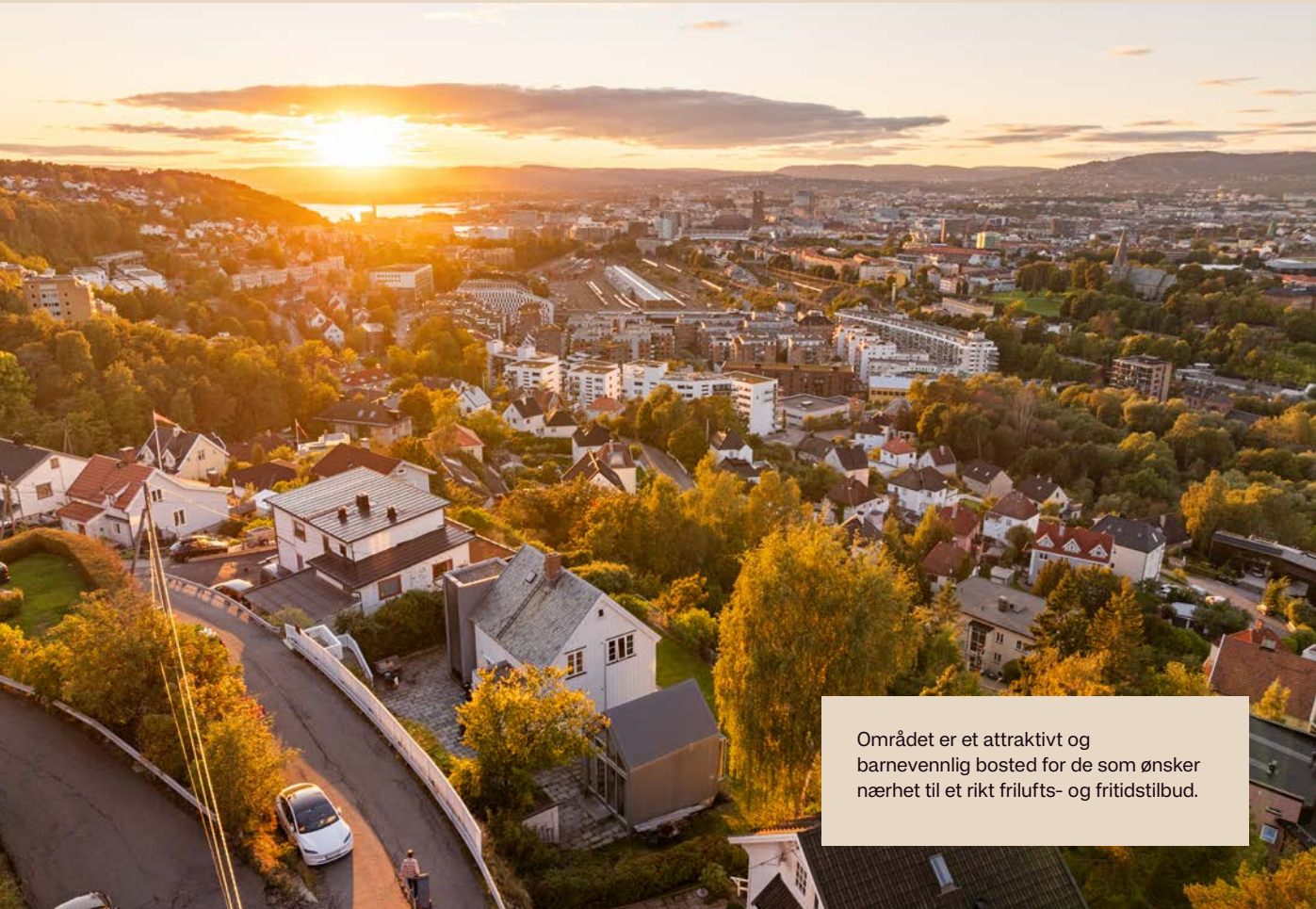
Usjenert beliggenhet.



Fra eiendommen har du bare noen få meter til skog og friområder med flotte turmuligheter for alle aldersgrupper.

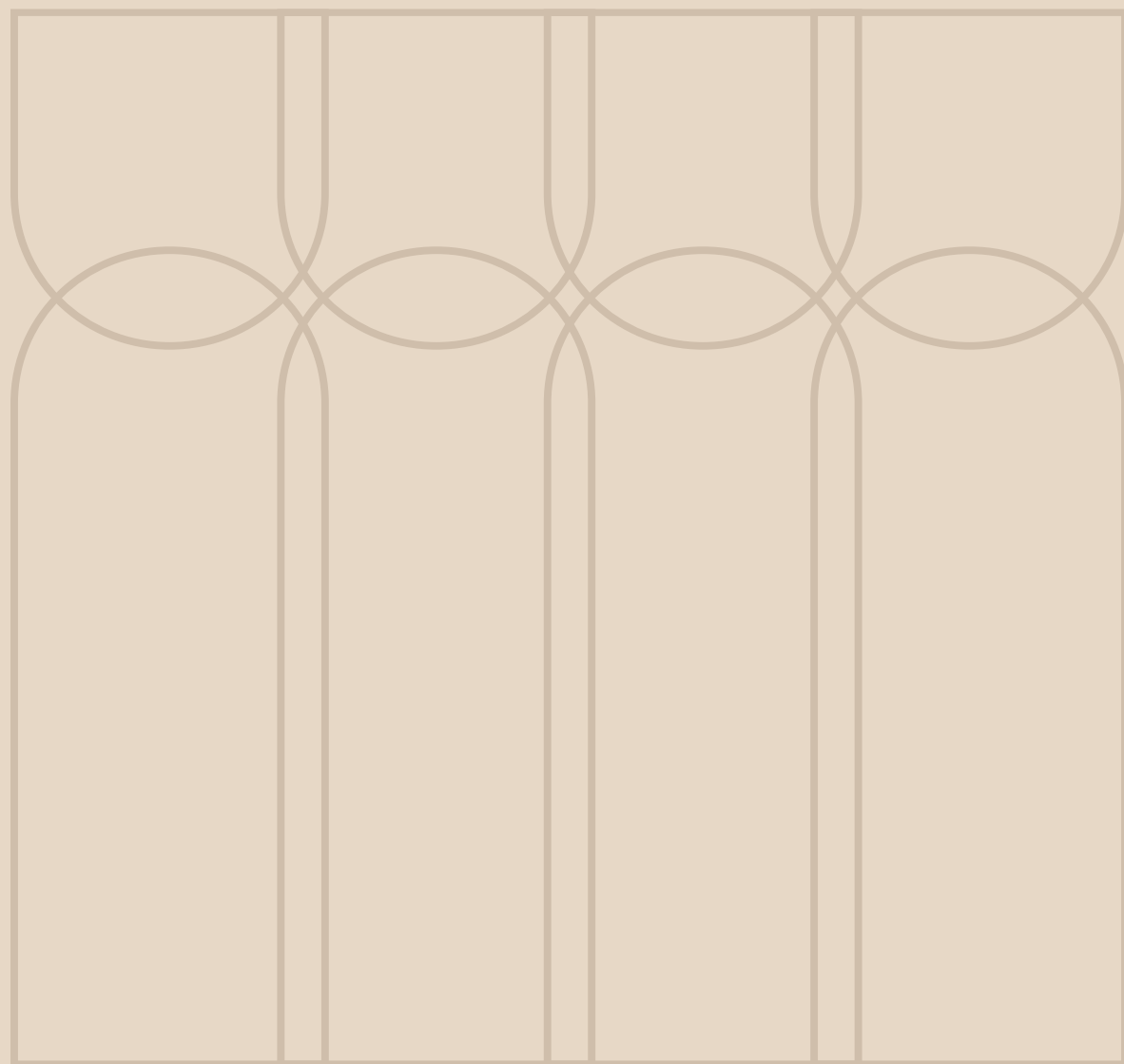


Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med gangavstand til buss, flybuss og T-bane fra Ryen stasjon.



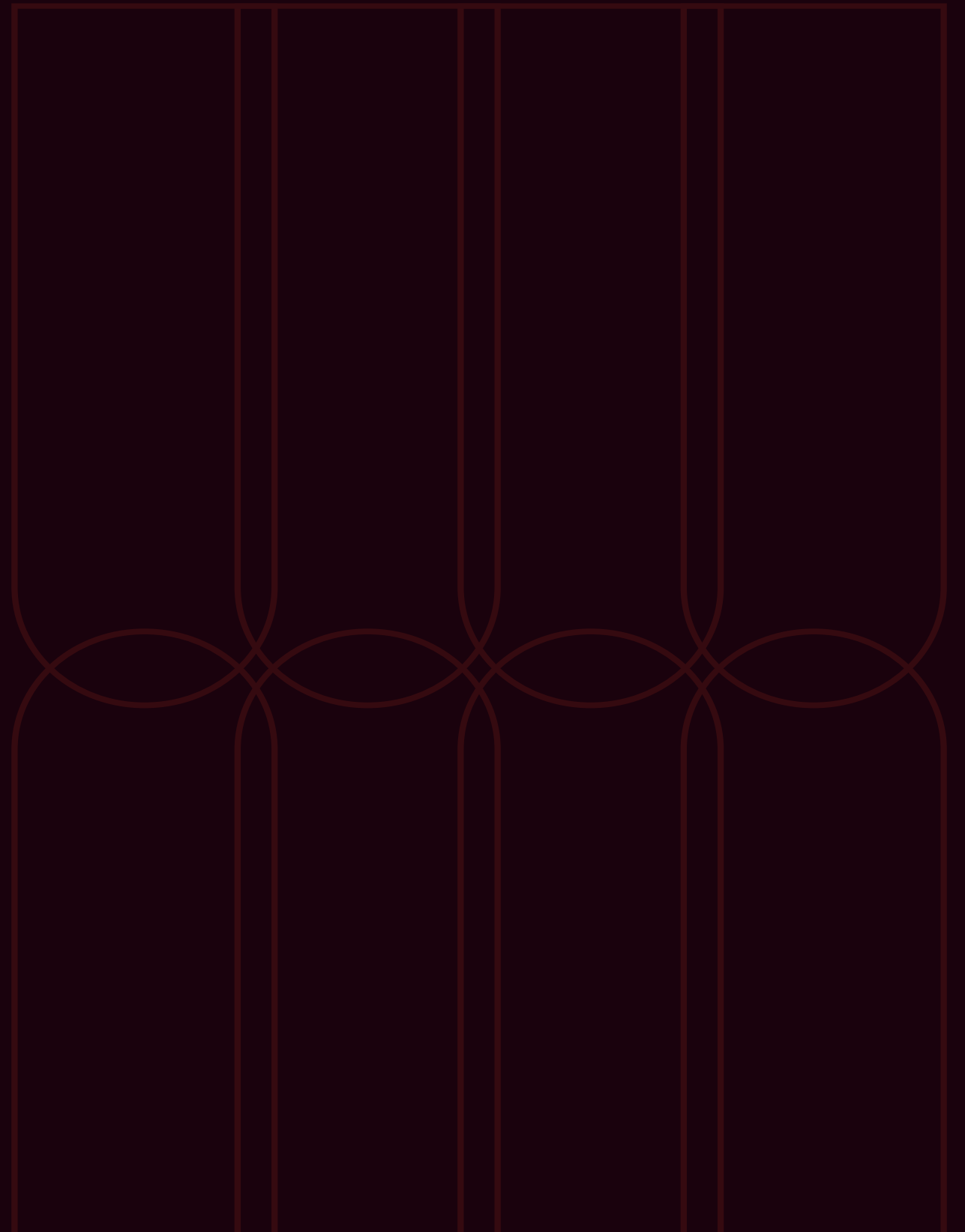
Området er et attraktivt og barnevennlig bosted for de som ønsker nærhet til et rikt friluftsliv- og fritidstilbud.

Plantegning



BAGLERFARET 12

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 16 300 000

Omkostninger kjøpers beløp

16 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
407 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

408 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
427 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

16 708 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
16 727 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 16 727 090

Eiendomsskatt

Kr 8 564,- (2025)

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

over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Kr 28 974(2025)

Informasjon: Estimerte kommunale avgifter for 2025:
Eiendomsskatt 8 564,00
Feie-og tilsynsgebyr 243,00
Renovasjonsgebyr 7 647,25
Vann-og avløpsgebyr 12 519,94
Totale avgifter 28 974,19

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget abonnement.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 3 844 382(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 11 920 546(2023)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Her får du en fantastisk beliggenhet – høyt, fritt og uten gjenboere – med en imponerende panoramautsikt over hele Oslo. Her ser du alt fra indre havnebasseng til Holmenkollen, Grefsenkollen og videre oppover Groruddalen.

Området er svært attraktivt for både familier og aktive mennesker som ønsker et barnevennlig bosted med kort vei til både friluftsopplevelser og byliv.

Fra eiendommen har du bare noen få meter til skog og friområder med flotte turmuligheter for alle aldersgrupper. I enden av veien ligger Kværneråsen Velhus, som er et populært samlingspunkt for arrangementer som barnebursdager og andre aktiviteter. Like i nærheten finner du også Ekebergsletta, Brannfjellskogen og Ekebergparken – alle unike friområder med sitt særpreg. Brannfjellskogen byr på stinett og bålplasser med utsikt over Oslofjorden, samt en 18-hulls frisbeegolfbane. Ekebergparken kombinerer kunst, skulpturer, serveringssteder og naturopplevelser, mens Ekebergsletta tilbyr store friområder med lysløype, idrettsanlegg, ridesenter, husdyrpark og minigolf. I tillegg har du kort vei til både fjorden, Østensjøvannet og Østmarka.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med gangavstand til buss, flybuss og T-bane fra Ryen stasjon. Det går også buss fra Benveien, lett tilgjengelig via gangsti.

Eiendommen tilhører bydel Nordstrand, som har et rikt idretts- og foreningsliv, samt kort vei til fasiliteter i nærliggende bydeler. Treningsmulighetene er mange med Sats på Ryen og Lambertseter, Fresh Fitness på Ryen og BestHelse på Holtet.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er montert elbil-lader langs veien utenfor eiendommen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1066.7 m²

Stor, romslig og solrik tomt ved fantastisk utsikt over byen. Tomten er opparbeidet med plen, hellelagte gangarealer, prydbusker og diverse beplantninger. Hagen er inngjerdet. Huset har en tilhørende terrasse på hele 47 kvm og en litt mindre terrasse på 19 kvm ved skrenten nedenfor hagen. På begge terrassene er det nok av plass til hygge og innredning etter eget ønske og behov!

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1931. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 08.02.2021. Det foreligger ferdigattest for oppføring av terrasse datert 12.02.2021

Innhold

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m²

1. etasje

BRA-i: 83 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:

Det er innredet soverom i kjeller. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei i henhold til krav i TEK17 om rømning og redning. Vindusåpning eller alternativ rømningsløsning oppfyller ikke gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet. Takstmannen har kontrollert byggemeldte tegninger, og det er ikke godkjent som soverom i kommunale papirer i kjeller. Manglende rømningsvei innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav for varig oppholdsrom. Rommet står oppført i godkjente byggetegninger som "brennselsrom".

Standard

Underetasje

Nedre plan rommer trappeforbindelse, tre lagringsrom, vaskerom, bad og kjellerstue.

Trappegangen har pusset betonggulv med vannbåren varme samt utgang til nedgang fra utsiden.

De tre bodene gir rikelig oppbevaringsmuligheter.

Vaskerommet, som ble modernisert i 2009, er praktisk innredet med hvite glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt utslagsvask i stål. Her er plass til både vaskemaskin og tørketrommel under benken, og rommet har blant annet integrert strykebrett, spesialtilpassede skap, downlights og rør-i-rør-system. Gulvet er pusset betong med vannbåren varme.

Badet fra 2009 har flislagt gulv med vannbåren varme, malte og flislagte vegger, samt innredning med vegghengt servantskap, heldekkende servant og armatur fra Vola. Det er speil med lys, dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj fra Paffoni og vegghengt toalett med innebygd sisterne fra Grohe.

Kjellerstuen er et anvendelig rom med malte betongvegger og gulv med vannbåren varme.

Hovedetasje

På dette planet finner man entré, hall, stue, spisestue og kjøkken.

Entréen ble utvidet i 2009/2010, har vannbåren varme i betonggulvet og er utstyrt med fastmontert sittebenk og oppbevaring. Sidefeltet til inngangsdøren kan åpnes for ekstra lys og luft.

Hall med garderobeskap og flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Stuen har en takhøyde på 2,52 meter, gode lysforhold og utsikt. Skyvedør skiller stuen fra spisestuen.

Spisestuen er lys og åpen, med vinduer på to sider og vedovn. Popen ble rehabilitert i 2009.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2009 og er innredet med Bulthaup-innredning og integrerte hvitevarer fra Gaggenau. En stor kjøkkenøy har nedfelt stålvask, ettgreps armatur, integrert induksjonstopp med ventilasjon og barløsning. Her finnes også oppvaskmaskin (med mindre feil ifølge selger), høyskap

med dampovn, stekeovn, hel kjøleskap og fryser med isbitfunksjon. Store glassfoldedører mot hagen gir unik kontakt mellom inne- og uteområder.

Fra kjøkkenet åpnes utgangen til en terrasse på ca. 48 kvm (2010). Hagen er flat og velstelt, med gressplen, beplantning og trapp ned til en ekstra terrasse i skråningen (ca. 19 kvm, også oppført i 2010) med integrert bålpanne og sittebenker. Begge uteplassene byr på utsikt over byen. Utekran med både varmt og kaldt vann.

Øverste etasje

Her finnes trappegang, bad og tre soverom.

Via trappegangen er det adkomst til loft med lagringsplass.

Soverommene er romslige. Hovedsoverommet har plassbygget garderobe og store glassfoldedører med panoramautsikt. De to øvrige soverommene har skyvedørsgarderober.

Badet ble oppgradert i 2003 og har flislagt gulv med varmekabler. Innredningen består av servantskap med glassplate og servant, speil med lys, skap, dusjhjørne med glassdør, regnfallsdusj og integrert armatur fra Vola. Badekar fra Philippe Starck (edition 1) er plassert slik at man kan nyte utsikten gjennom glasskyvedørene. Vegghengt toalett fra Grohe. Det er registrert enkelte riss i fuger og gulvfliser samt bomlyd på noen fliser.

Anneks

Tilbygget anneks ble reist i 2011 på eldre grunnmur og består av kjeller, hovedplan og hems. Eget sikringsskap er installert.

Kjeller:

Her ligger trapperom, bod og bad. Badet (2011) er flislagt med vannbåren varme og downlights. Innredet med vegghengt servant (Vola), dusj med regnfallsdusj (Paffoni) og vegghengt toalett med innebygget sisterne

(Grohe). Fra boden er det utgang til hagen.

Hovedplan:

Et stort, åpent rom med imponerende takhøyde og glassvegg som rammer inn utsikten. Foldedører åpnes ut mot hagen. Gulvet er i pusset betong med vannbåren varme. Det finnes fastmontert innredning og kjøkkenbenk med vask.

Hems:

Tilgjengelig via stige, med plassbygde hyller blant annet egnet for bøker.

Oppvarming:

Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg som består av en luft-vann varmepumpe (Mitsubishi Ecodan, installert 2022) kombinert med solfanger montert på yttervegg. Systemet er koblet opp mot en akkumulatortank, som både forsyner tappevann og vannbåren varme i huset. Solfangeren er et væskebasert anlegg der en glykolblanding sirkulerer i et lukket system. Solenergien overføres via varmeveksler til akkumulatortanken og fungerer som en tilleggsvarmekilde. Varmepumpen dekker hoveddelen av oppvarmingsbehovet og fungerer som primær energikilde, mens solfangeren bidrar når solforholdene er gunstige. Systemet er videre utstyrt med sirkulasjonspumper, ekspansjonskar og styring.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Takst Nor AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja, det er noen tegn til fukt i kjelleren til anneksen.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, da vi overtok eiendommen for fire år siden, var én takstein manglende. Vi engasjerte et firma til å utbedre forholdet.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja, en ny ovn ble installert av en sertifisert installatør i august 2023 (tlf:462 41 189 Fixera AS)

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja, huset er nærmere 100 år gammelt, så det er ikke uventet at konstruksjonen følger vinkler på 90 eller 180 grader.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja, det ble observert indikasjoner på fukt på loftet i hovedhuset. Etter anbefaling fra fagkyndig ble vinduene åpnet, hvorpå alle merkene forsvant og ikke har vist seg igjen.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Installerer av varmepepumpe. Arbeid utført av Envieco as.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, husker ikke navn av ladetypen

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Otalbygg renoverte hele gjerdet mot gaten samt hovedtrappen opp til huset. Arbeid utført av TOTAL HUS BYGG A.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja, Anneksen har blitt brukt til airbnb.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja, Godkjent av tidligere eier (?)

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan

medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Ja, Det foreligger et prosjekt for å oppføre to mindre bygg på eiendommen nedenfor. Byggenes høyde vil være vesentlig lavere enn høyden på eiendommen Baglerfaret 12

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Ved befaring ble det fremlagt kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av anlegget (vist på bildet). Dokumentasjonen viser at det er utført arbeider på anlegget av autorisert installatør.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Enebolig oppført i bindingsverk, tekket med skifertakstein. Rundt boligen er det lagt skiferheller. Eiendommen har terrasse og opparbeidet uteområde. Solfanger montert på tilbygg. Grunnmur antas å være pusset gårsteinsmur. Boligen inneholder flere soverom, to bad, kjøkken og

stue. I tillegg finnes anneks med kjøkken, bad og hems.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og påviste fuktutslag i rom under terreng. Fuktnivåene vurderes å være forenlige med konstruksjonens alder og byggemåte, og gir ikke indikasjoner på akutt svikt i drenering.

Kjellerveggene er kontrollert med overflatesøk ved protimeter. Målingene viste forhøyede fuktverdier i grunnmur. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Fuktsperre i grunnmur: ca. 40–60 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og registrerte fuktutslag.

Anbefalte tiltak

Tidligere eier opplyser at drenering av boligen ble gjennomført i 2007/2008. Ved befaring er det gjort utslag i flere av rommene under bakkenivå. I en av bodene er det montert fukttørkesystem som er tilkoblet for å dekke kjelleren. Denne løsningen vil bidra til bedre luftkvalitet, men utskifting eller utbedring av dreneringen må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmurer av stablestein/gråstein er en eldre konstruksjonsmetode med sviktende fuktsikring eller kapillærbrytende sjikt. Det er synlig knatteplast på grunnmuren, men fuktmålinger innvendig viser tegn på svikt, ukorrekt utførelse, forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng er vanlig. Plassert på sprengstein og byggegrunn antas løsmasser, stein og

fjell.

Begrunnelse for TG 2:

- Konstruksjonen har overskredet normal forventet levetid.
- Det foreligger ingen dreneringssystem etter dagens standard (TEK17).
- Muren har økt risiko for fuktvandring, saltutslag og sprekkdannelser.

Tilstandsgrad (TG):

TG 2 settes da muren har redusert funksjon etter dagens krav, og det er forhøyet risiko for fuktproblematikk selv om det ikke nødvendigvis er registrert alvorlige konstruktive skader.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og konstruksjonstype for stablesteinsmurer.
- TG 2 – murkant med riss.
- TG 2/3 – på rekkverk ved bålpanne grunnet for stor åpning mellom rekkverk og mur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er lokalisert fukt med fuktmåler i yttervegg flere steder. Det er varierende utslag med Poitimeteret fra høyt til middels avhengig av hvor på veggen man måler. Det er høyere fuktighet jo nærmere gulvet man kommer. Se vedlagt bilde av måling.

Anbefalte tiltak

Anbefales å gjennomgå dreneringssystemet rundt boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er oppført terrasse på ca. 48 m² rundt boligen. Terrassen har synlig overflateslitasje samt enkelte skjevheter i området ved utvendig varmepumpe. Foran foldedørene fra kjøkken er det plassert en flyttbar

trapp/benk som fungerer som adkomst ned fra terrassen. Denne vurderes ikke som en forskriftsmessig trapp, da den ikke er fastmontert, mangler rekkverk og ikke har dimensjoner i samsvar med krav til trappeløp. Etter TEK17 skal trapper ha forsvarlig utforming med hensyn til sikkerhet, stigning, inntrinn, repos og rekkverk. Det anbefales å etablere en fastmontert trapp i korrekt konstruksjon og utførelse.

På eiendommens nedre del er det etablert et sitteområde med bål plass. Dette området er ikke vurdert teknisk. Rundt sitteplassen er det montert glassrekkverk. Det er observert feil utførelse ved åpning i rekkverket mot fjellvegg. Dette anses å være et avvik fra forskriftsmessig sikker utførelse, jf. TEK17 om rekkverk, og kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er registrert vinduer fra ulike tidsepoker. TG settes på grunn av alder, og de eldste vinduene vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting av disse må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene, da disse vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting vil bidra til bedre isolasjonsevne, redusert varmetap og økt bokomfort. Ved utskifting bør nye vinduer tilfredsstille dagens forskriftskrav til energieffektivitet (ref. TEK17 §14-3), og samtidig utføres med korrekt beslag, vannbord og tetting for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Yttervegger

Oppsummering

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Trekledning: ca. 40–60 år, avhengig av vedlikehold og klima.
- Overflatebehandling av trekledning: ca. 6–12 år før behov for ny behandling, avhengig av produkt og værforhold.
- Lakkert stålplateledning: ca. 30–50 år

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Settes på grunn av alder. Eldre loft, med lufting i hver gavelvegg. På loftet er sentralstøvsuger plassert. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av undertak i forbindelse med utskifting av taktekking. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er registrert manglende snøfanger på taket. Etter TEK17 om sikkerhet mot takras skal bygninger ha nødvendige tiltak for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer eller materielle verdier. På takflater med adkomstsoner, inngangspartier eller områder med ferdseil anbefales det å etablere snøfangere.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – manglende sikkerhetsutstyr. Montering av snøfangere anbefales.

Anbefalte tiltak

Montere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Boligen er oppført som en eldre konstruksjon og er oppgradert i flere epoker. Det er gjennomført punktvis kontrollmålinger med laser. Målingene viser nivåforskjeller både mellom rom og innad i enkelte rom. Slike avvik vurderes å være normale for byggets alder,

konstruksjonsmetode og oppbygging, og anses ikke å ha vesentlig negativ betydning utover det som er forventbart i eldre boliger.

Ved vindu/hjørne i hovederommet i 2. etasje er det observert synlige fuktskader på gulv. Opprinnelsen er uklar, men det kan ha sammenheng med at vann tidligere har kommet inn via vindu og blitt liggende på gulvflaten.

Det er utført fuktmåling med overflatesøk (protimeter) i området. Det ble ikke påvist pågående fuktighet ved befaring. Skaden vurderes derfor som eldre og ikke aktiv.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av registrerte nivåforskjeller, men forholdet vurderes som normalt for byggets alder

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorsteinen er vurdert med tilstandsgrad på grunn av alder. Feieluke lokalisert i kjeller og tilgjengelighet for tilsyn og feiing vurderes som sikker. Skorsteinen er innsisert fra loft, hvor det ble registrert synlige avvik innenfor normal alder og slitasje.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – alder på skorstein og anbefalt oppgradering med stålrør.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere montere stålrør/foringsrør i pipa for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet og funksjon, jf. TEK17 om brannsikkerhet. Videre oppfølging av autorisert fagperson anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Settes på grunn av alder.

Trapp: Til underetasje

Oppsummering

Settes på grunn av alder

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

TG settes på grunn av alder.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 – tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Vannledninger Oppsummering

Settes på grunn av uviss alder.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022).
- TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder

Ventilasjon

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – grunnet begrenset effekt sammenlignet med dagens krav i TEK17 om ventilasjon.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Vegger er pusset på innside av betongkonstruksjon.

Hulltaking er ikke gjennomførbart grunnet

konstruksjonens oppbygging.

Det er observert fukt i yttervegg av betong. Fukt kan skyldes kapillæroppsug, mangelfull drenering eller naturlig fuktvandring i eldre kjellerkonstruksjoner. Tilstanden vurderes som normalt for bygg av denne alder og utførelse, men innebærer økt risiko for skader ved bruk av rommet som varig oppholdsareal.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Pussede betongvegger: normalt varig konstruksjon, men med behov for vedlikehold og sikring mot fukt.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – påvist fukt i yttervegg og begrenset kontrollmulighet.

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefaling:

Det anbefales å skifte dusjdør for å hindre videre

belastning på gulvet, samt å erstatte knekt flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder og ukjent oppbygging.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad settes på grunn av alder på badet og

manglende drensåpning ved sisterne.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Det ble indikert noe forhøyede verdier i gulv, men ikke unormalt høye verdier for et våtrom. Målingen er kun retningsgivende og gir ikke sikkert grunnlag for å fastslå skjulte skader.

Hulltaking for nærmere kontroll lot seg ikke gjennomføre fra tilstøtende rom på grunn av fastmontert skap.

Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging og eventuelle skader i underliggende lag er derfor ikke kontrollert. Slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Anbefales mekanisk avtrekk på vaskerom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Se over.

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Målingen ga normale utslag for fukt. Hulltaking for nærmere kontroll var ikke mulig på grunn av betongvegg. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktopphopning i underliggende lag er derfor ikke kontrollert, og slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Renner og nedløp Oppsummering

Takrenner er visuelt observert fra bakkeplan. Renner og nedløp fremstår med alder og slitasje, og er vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det kan være risiko for lekkasjer, redusert bortledningsevne og skader på fasade/grunnmur ved manglende funksjon. Videre oppfølging og utskifting anbefales.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Takrenner og nedløp i plast: ca. 20–30 år.
- Takrenner og nedløp i stål/aluminium: ca. 25–40 år.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimatenes er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking Oppsummering

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker

for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av skifertaket. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Se over.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Anneks Oppsummering

Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte

forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt

konstruksjonenes tilstand.

Anbefalte tiltak

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprinsnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Anbefaling:

- Ny drenering rundt annekset bør etableres.
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet.

Anneks:

Tilstandsgrad (TG):

- TG 3 – settes på grunn av forhøyede fuktverdier i yttervegger og inn mot badet.

Oppsummering:

Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det

anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke

skadeomfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte

forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt

konstruksjonenes tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprinsnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Anbefaling:

- Ny drenering rundt annekset bør etableres.
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke montert sanitærutstyr på vaskerom.

Øvrig informasjon

Adresse

Baglerfaret 12, 0677 OSLO

Gnr. 150, bnr. 50, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Nicolas Baptiste Lemarchand og Nora Thorp Bjørnstad

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vannbåren varme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2934 datert 22.09.1987. (Utdrag fra reg. best.: Innenfor boligområdet langs Baglerfaret kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.) Reguleringsplanen vedlagt salgsoppgaven.

En liten del av trappen fra veien og ned til boligen er plassert på naboeiendommen, uten at det foreligger avtale om dette.

Reguleringsarbeider:

I Konows gate 101-103 er det gitt igangsettingstillatelse til riving av eksisterende eneboliger og videre oppføring av to leilighetskompleks over 6 etasjer + tilhørende parkeringsanlegg.

Perspektiv av komplekset, plassering og plan følger vedlagt prospektet. Videre kan det leses om saken på planinnsyn:

Riving:

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119253&wfl=N&Dateparam=09/25/2025&sti=)

<caseno=202119253&wfl=N&Dateparam=09/25/2025&sti=>

Oppføring:

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118496&wfl=T&Dateparam=09/25/2025&sti=)

<caseno=202118496&wfl=T&Dateparam=09/25/2025&sti=>

Hjemmeside:

<https://konowshager.no/>

Det må påregnes byggestøy i perioden boligblokkene oppføres og under riving av eneboligene. Konferer megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser

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

301/150/50:

24.07.1931 - Dokumentnr: 990238 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

25.09.1931 - Dokumentnr: 990239 - Bestemmelse om

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
deleforbud Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser			avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.
19.02.1932 - Dokumentnr: 918383 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning			
01.07.1944 - Dokumentnr: 5281 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om septiktank m.v.			
21.11.1966 - Dokumentnr: 16516 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen			
17.09.2019 - Dokumentnr: 1085552 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:150 Bnr:52			
13.01.1922 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:150 Bnr:1			
25.09.2015 - Dokumentnr: 883479 - Arealoverføring Areal overført til: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:92 Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Annet			
Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.	Vei, vann og avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.	Utleie Adgang til utleie: Boligen kan leies ut.	Radonmåling Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
	Diverse Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.	Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.	
	Kontraktsgrunnlag Overtakelse Tidspunkt for overtagelse avtales mellom kjøper og selger.		
	Forsikring Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter	Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/	egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest. Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang. Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud. Slitasje og bruk Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag. Avtalerettslig Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor. Budgivning og selgers vurdering På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 130 400,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 189 200,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

29.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

BAGLERFARET 12

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250125	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Thorp Bjørnstad	Nicolas Baptiste Lemarchand
Gateadresse	
Baglerfaret 12	
Poststed	Postnr
OSLO	0677
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	26715125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NTB, NBL

Document reference: 02250125

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen tegn til fukt i kjelleren til anneksen

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Da vi overtok eiendommen for fire år siden, var én takstein manglende. Vi engasjerte et firma til å utbedre forholdet.

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

En ny ovn ble installert av en sertifisert installatør i august 2023 (tlf:462 41 189 Fixera AS)

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Huset er nærmere 100 år gammelt, så det er ikke uventet at konstruksjonen følger vinkler på 90 eller 180 grader.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert indikasjoner på fukt på loftet i hovedhuset. Etter anbefaling fra fagkyndig ble vinduene åpnet, hvorpå alle merkene forsvant og ikke har vist seg igjen.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

installering av varmepumpe

Arbeid utført av

Envieco as

Filer

envieco invoice.pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Husker ikke navn av ladetypen

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: NTB, NBL

2

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

otalbygg renoverte hele gjerdet mot gaten samt hovedtrappen opp til huset

Arbeid utført av

TOTAL HUS BYGG A

Filer

Baglerfaret 12 _ ogrodzenie i ogrodzenie (2) (1).pdf

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Anneksten har blitt brukt til airbnb

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av tidligere eier (?)

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger et prosjekt for å oppføre to mindre bygg på eiendommen nedenfor. Byggenes høyde vil være vesentlig lavere enn høyden på eiendommen Baglerfaret 12

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: NTB, NBL

3

Document reference: 02250125

Document reference: 02250125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250125

Initialer selger: NTB, NBL

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Thorp Bjørnstad	4e2728f943583e41bb40078fd2214f7c52c0e7f6	12.09.2025 10:20:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
nicolas Lemarchand	c409a4f9797e38046903796d6172e6ab838d480e	11.09.2025 13:30:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250125

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

Nabolagsprofil

Baglerfaret 12 - Nabolaget Ryen/Ryenberget - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eirik Raudes vei Linje 70, 70N	6 min	0.5 km
Ryen T-bane, buss	12 min	1 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min	1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min	1.9 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min	3.5 km

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	10 min	0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	17 min	1.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	18 min	1.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	18 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min	1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min	1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min	2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

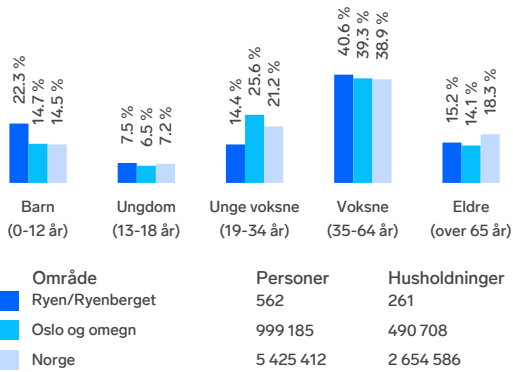
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min	0.4 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min	0.5 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Ryen PostNord	11 min	0.8 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



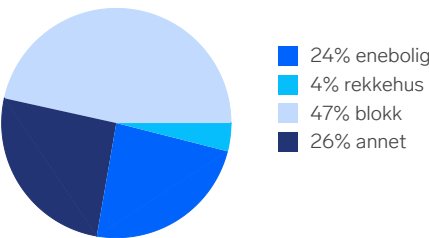
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

Svartdalen balløkke Ballspill	13 min	1 km
Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	18 min	1.3 km
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min	
SATS Ryen	17 min	

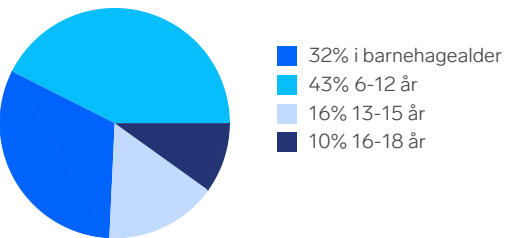
Boligmasse



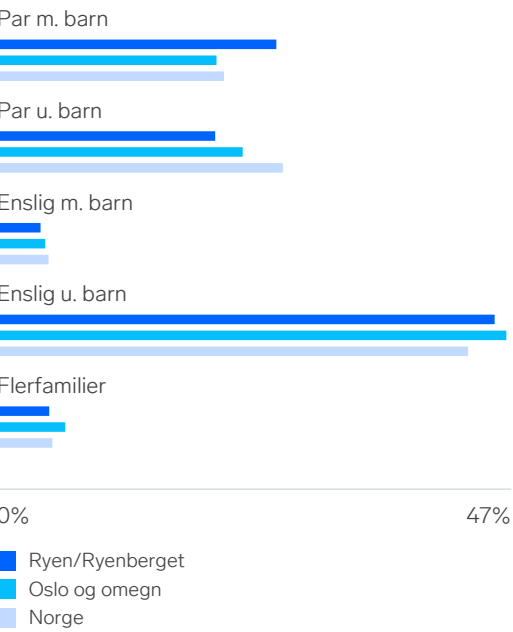
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	18 min
Ditt apotek Kværnerbyen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



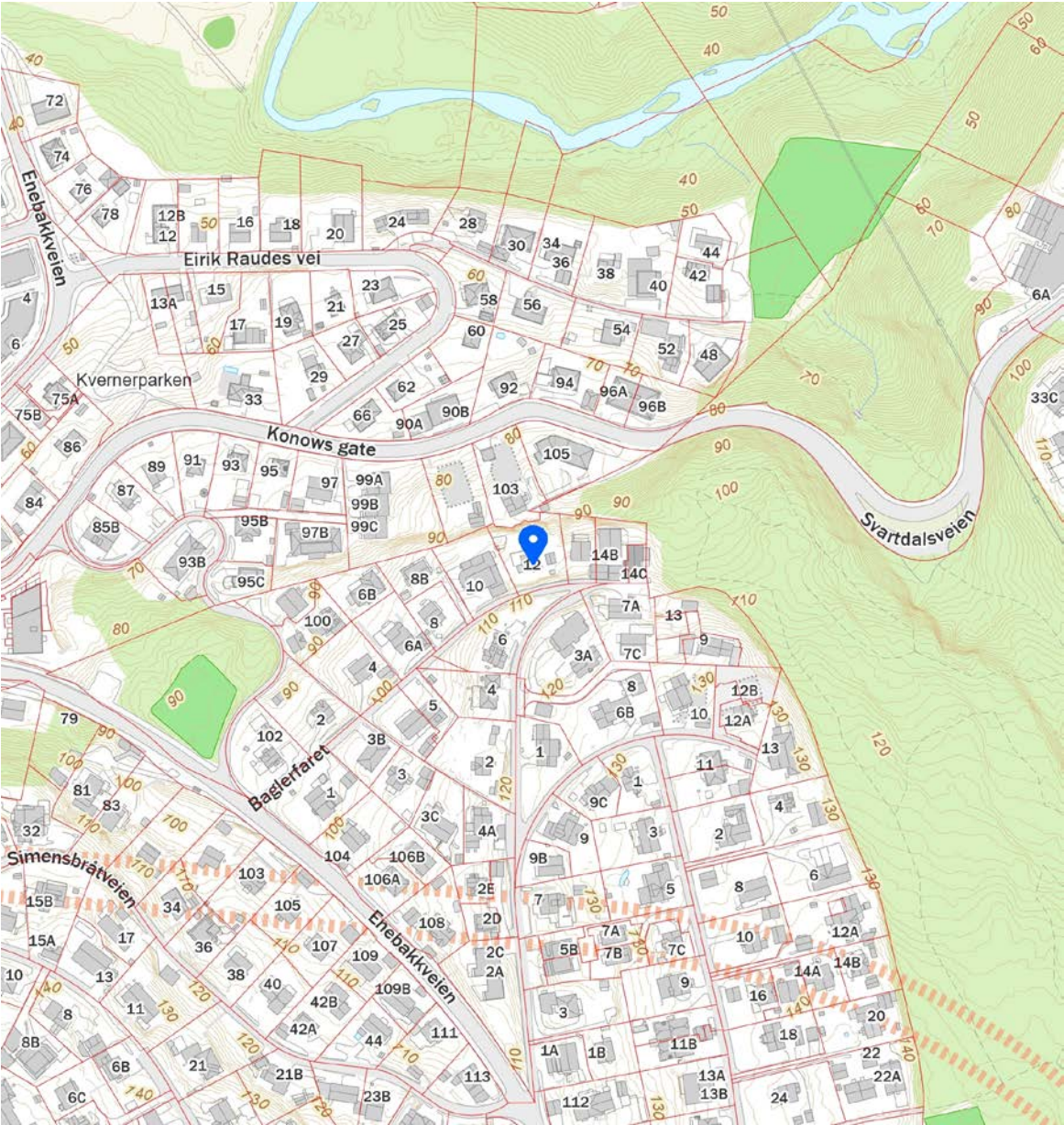
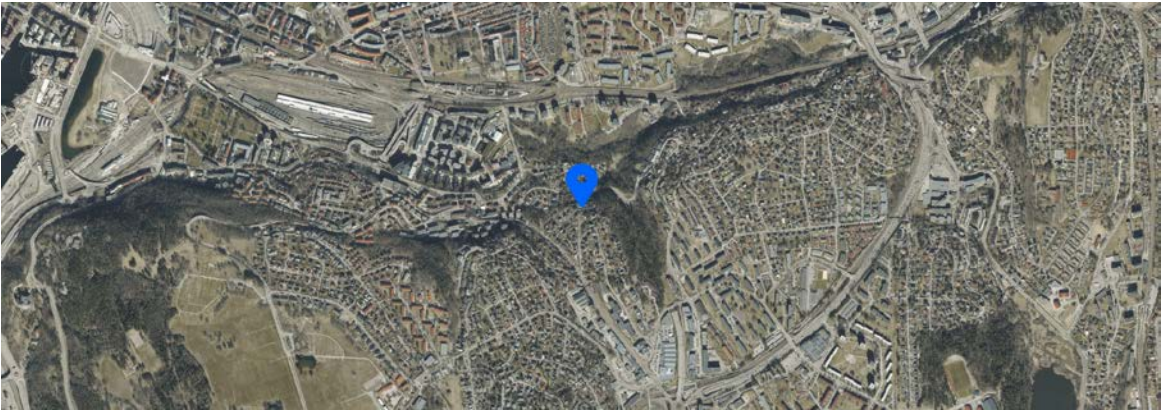
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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



FINN 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

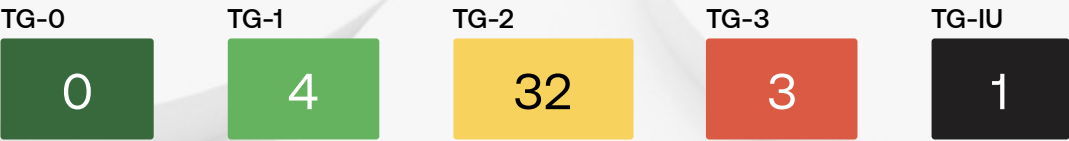
Baglerfaret 12 0677 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1931
BRA: 214 m²
BRA-i: 214 m²



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 150 BNR: 50

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS

post@takstnor.no
47651560

Baglerfaret 12
0677 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner er visuelt observert fra bakkeplan. Renner og nedløp fremstår med alder og slitasje, og er vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det kan være risiko for lekkasjer, redusert bortledningsevne og skader på fasade/grunnmur ved manglende funksjon. Videre oppfølging og utskifting anbefales.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Takrenner og nedløp i plast: ca. 20–30 år.
- Takrenner og nedløp i stål/aluminium: ca. 25–40 år.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av skifertaket. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Se over.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Anneks

Oppsummering

Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand.

Anbefalte tiltak

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Anbefaling:

- Ny drenering rundt annekset bør etableres.
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet.

Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og påviste fuktutslag i rom under terreng. Fuktnivåene vurderes å være forenlige med konstruksjonens alder og byggemåte, og gir ikke indikasjoner på akutt svikt i drenering.

Kjellerveggene er kontrollert med overflatesøk ved protimeter. Målingene viste forhøyede fuktverdier i grunnmur. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Fuktsperre i grunnmur: ca. 40–60 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og registrerte fuktutslag.

Anbefalte tiltak

Tidligere eier opplyser at drenering av boligen ble gjennomført i 2007/2008. Ved befaring er det gjort utslag i flere av rommene under bakkenivå. I en av bodene er det montert fukttørkesystem som er tilkoblet for å dekke kjelleren. Denne løsningen vil bidra til bedre luftkvalitet, men utskifting eller utbedring av dreneringen må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmurer av stablestein/gråstein er en eldre konstruksjonsmetode med sviktende fuksikring eller kapillærbrytende sjikt. Det er synlig knatteplast på grunnmuren, men fuktmålinger innvendig viser tegn på svikt, ukorrekt utførelse, forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng er vanlig. Plassert på sprengstein og byggegrunn antas løsmasser, stein og fjell.

Begrunnelse for TG 2:

- Konstruksjonen har overskredet normal forventet levetid.
- Det foreligger ingen dreneringssystem etter dagens standard (TEK17).
- Muren har økt risiko for fuktvandring, saltutslag og sprekkdannelser.

Tilstandsgrad (TG):

TG 2 settes da muren har redusert funksjon etter dagens krav, og det er forhøyet risiko for fuktproblematikk selv om det ikke nødvendigvis er registrert alvorlige konstruktive skader.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og konstruksjonstype for stablesteinsmurer.
- TG 2 – murkant med riss.
- TG 2/3 – på rekkverk ved bålpanne grunnet for stor åpning mellom rekkverk og mur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er lokalisert fukt med fuktmåler i yttervegg flere steder. Det er varierende utslag med Poitimeteret fra høyt til middels avhengig av hvor på veggen man måler. Det er høyere fuktighet jo nærmere gulvet man kommer. Se vedlagt bilde av måling.

	Anbefalte tiltak Anbefales å gjennomgå dreneringssystemet rundt boligen.
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Det er oppført terrasse på ca. 48 m² rundt boligen. Terrassen har synlig overflateslitasje samt enkelte skjevheter i området ved utvendig varmepumpe. Foran foldedørene fra kjøkken er det plassert en flyttbar trapp/benk som fungerer som adkomst ned fra terrassen. Denne vurderes ikke som en forskriftsmessig trapp, da den ikke er fastmontert, mangler rekkverk og ikke har dimensjoner i samsvar med krav til trappeløp. Etter TEK17 skal trapper ha ansvarlig utforming med hensyn til sikkerhet, stigning, inntrinn, repos og rekkverk. Det anbefales å etablere en fastmontert trapp i korrekt konstruksjon og utførelse. På eiendommens nedre del er det etablert et sitteområde med bål plass. Dette området er ikke vurdert teknisk. Rundt sitteplassen er det montert glassrekkverk. Det er observert feil utførelse ved åpning i rekkverket mot fjellvegg. Dette anses å være et avvik fra forskriftsmessig sikker utførelse, jf. TEK17 om rekkverk, og kjøper gjøres oppmerksom på dette.
Vinduer og dører	Oppsummering Det er registrert vinduer fra ulike tidsepoker. TG settes på grunn av alder, og de eldste vinduene vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting av disse må påregnes. Anbefalte tiltak Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene, da disse vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting vil bidra til bedre isolasjonsevne, redusert varmetap og økt bokomfort. Ved utskifting bør nye vinduer tilfredsstillende dagens forskriftskrav til energieffektivitet (ref. TEK17 §14-3), og samtidig utføres med korrekt beslag, vannbord og tetting for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Yttervegger	Oppsummering Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Trekledning: ca. 40–60 år, avhengig av vedlikehold og klima. - Overflatebehandling av trekledning: ca. 6–12 år før behov for ny behandling, avhengig av produkt og værforhold. - Lakkert stålplatekledning: ca. 30–50 år.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering Settes på grunn av alder. Eldre loft, med lufting i hver gavelvegg. På loftet er sentralstøvsuger plassert. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.
Takkonstruksjon	Oppsummering TG settes på grunn av alder. Anbefalte tiltak Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av undertak i forbindelse med utskifting av taktekkning. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Utstyr på tak

Oppsummering
Det er registrert manglende snøfanger på taket. Etter TEK17 om sikkerhet mot takras skal bygninger ha nødvendige tiltak for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer eller materielle verdier. På takflater med adkomstsoner, inngangspartier eller områder med ferdsel anbefales det å etablere snøfangere.

- Tilstandsgrad (TG):
- TG 2 – manglende sikkerhetsutstyr. Montering av snøfangere anbefales.

Anbefalte tiltak
Montere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Boligen er oppført som en eldre konstruksjon og er oppgradert i flere epoker. Det er gjennomført punktvis kontrollmålinger med laser. Målingene viser nivåforskjeller både mellom rom og innad i enkelte rom. Slike avvik vurderes å være normale for byggets alder, konstruksjonsmetode og oppbygging, og anses ikke å ha vesentlig negativ betydning utover det som er forventbart i eldre boliger.

Ved vindu/hjørne i hovederommet i 2. etasje er det observert synlige fuktskader på gulv. Opprinnelsen er uklar, men det kan ha sammenheng med at vann tidligere har kommet inn via vindu og blitt liggende på gulvflaten.

Det er utført fuktmåling med overflatesøk (protimeter) i området. Det ble ikke påvist pågående fuktighet ved befaring. Skaden vurderes derfor som eldre og ikke aktiv.

- Tilstandsgrad (TG):
- TG 2 – på grunn av registrerte nivåforskjeller, men forholdet vurderes som normalt for byggets alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering
Skorsteinen er vurdert med tilstandsgrad på grunn av alder. Feieluke lokalisert i kjeller og tilgjengelighet for tilsyn og feiling vurderes som sikker. Skorsteinen er inspisert fra loft, hvor det ble registrert synlige avvik innenfor normal alder og slitasje.

- Tilstandsgrad (TG):
- TG 2 – alder på skorstein og anbefalt oppgradering med stålør.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere montere stålør/foringsrør i pipa for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet og funksjon, jf. TEK17 om brannsikkerhet. Videre oppfølging av autorisert fagperson anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk
Settes på grunn av alder.

Trapp: Til underetasje

Oppsummering
Settes på grunn av alder

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

TG settes på grunn av alder.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 – tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Vannledninger

Oppsummering

Settes på grunn av uviss alder.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022).
- TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder

Ventilasjon

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – grunnet begrenset effekt sammenlignet med dagens krav i TEK17 om ventilasjon.

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Vegger er pusset på innside av betongkonstruksjon. Hulltaking er ikke gjennomførbart grunnet konstruksjonens oppbygging.

Det er observert fukt i yttervegg av betong. Fukt kan skyldes kapillæroppsug, mangelfull drenering eller naturlig fuktvandring i eldre kjellerkonstruksjoner. Tilstanden vurderes som normalt for bygg av denne alder og utførelse, men innebærer økt risiko for skader ved bruk av rommet som varig oppholdsareal.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Pussede betongvegger: normalt varig konstruksjon, men med behov for vedlikehold og sikring mot fukt.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – påvist fukt i yttervegg og begrenset kontrollmulighet.

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefaling:

Det anbefales å skifte dusjdør for å hindre videre belastning på gulvet, samt å erstatte knekt flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder og ukjent oppbygging.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad settes på grunn av alder på badet og manglende dreksåpning ved sisterne.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Det ble indikert noe forhøyede verdier i gulv, men ikke unormalt høye verdier for et våtrom. Målingen er kun retningsgivende og gir ikke sikkert grunnlag for å fastslå skjulte skader.

Hulltaking for nærmere kontroll lot seg ikke gjennomføre fra tilstøtende rom på grunn av fastmontert skap. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging og eventuelle skader i underliggende lag er derfor ikke kontrollert. Slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Anbefales mekanisk avtrekk på vaskerom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Se over.

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Målingen ga normale utslag for fukt.

Hulltaking for nærmere kontroll var ikke mulig på grunn av betongvegg. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktopphopning i underliggende lag er derfor ikke kontrollert, og slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke montert sanitærutstyr på vaskerom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er innredet soverom i kjeller. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei i henhold til krav i TEK17 om rømning og redning. Vindusåpning eller alternativ rømningsløsning oppfyller ikke gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.

Takstmannen har kontrollert byggemeldte tegninger, og det er ikke godkjent som soverom i kommunale papirer i kjeller. Manglende rømningsvei innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav for varig oppholdsrom. Rommet står oppført i godkjente byggetegninger som "brennselsrom".

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nicolas Baptiste Lemarchand
Navn: Nora Thorp Bjørnstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sondre Ellingsen
Firma: Takst Nor AS
Adresse: Øvre Skallstadvei 17, 3340 Åmot

Telefon: 47651560
Epost: post@takstnor.no

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:

- Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
- Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
- Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
- Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår. Befaring og metode
- Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
- Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
- Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
- Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
- Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
- Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.

Kostnadsanslag og tiltak

- For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis mulig årsak og konsekvens.
- Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser.

Viktig informasjon til kjøper

- Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf. avhendingslova § 3-10.
- Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
- Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
- Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse: Baglerfaret 12, 0677 Oslo
Kommunenr: 301 Gårdsnr: 150 Bruksnr: 50 Festenr:

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1931	
Boligtype:	Enebolig	
Generell beskrivelse av boligen: Enebolig oppført i bindingsverk, tekket med skifertakstein. Rundt boligen er det lagt skiferheller. Eiendommen har terrasse og opparbeidet uteområde. Solfanger montert på tilbygg. Grunnmur antas å være pusset gårsteinsmur.		
Boligen inneholder flere soverom, to bad, kjøkken og stue. I tillegg finnes anneks med kjøkken, bad og hems.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Varmepumpe vann til luft, utedel byttet, i den forbindelse ble også solfanger systemer reparert. Faktura fra Envieco AS foreligger, datert 31.07.2020	Nei
2022	Vinduer på barnerom byttet: Total Hus Bygg AS: Faktura Datert 14.02.2023	Nei
2022	Solfanger reparert	Nei
2024	Sykkelbod ved veien, trapp og gelender steinsatt trapp med skifer. Total Hus Bygg AS: Faktura Datert 17.08.2023	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Hovedbygg

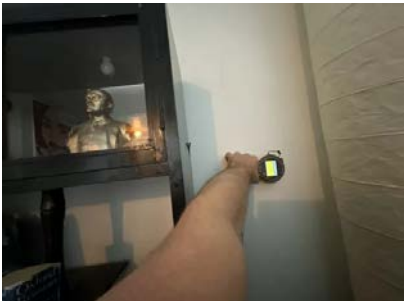
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	71	71	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	47
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	214	214	0	0	47

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	71	49	22		
1. etasje	83	83	0		
2. etasje	60	60	0		
Totalt m²	214	192	22		

Kommentar til arealberegning	
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Eldre grunnmur med pusset stablestein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og påviste fuktutslag i rom under terreng. Fuktnivåene vurderes å være forenlige med konstruksjonens alder og byggemåte, og gir ikke indikasjoner på akutt svikt i drenering.	
Kjellerveggene er kontrollert med overflatesøk ved protimeter. Målingene viste forhøyede fuktverdier i grunnmur. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Drenering: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og grunnforhold. - Fuktsperre i grunnmur: ca. 40–60 år.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – på grunn av alder og registrerte fuktutslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tidligere eier opplyser at drenering av boligen ble gjennomført i 2007/2008. Ved befaring er det gjort utslag i flere av rommene under bakkenivå. I en av bodene er det montert fukttørkesystem som er tilkoblet for å dekke kjelleren. Denne løsningen vil bidra til bedre luftkvalitet, men utskifting eller utbedring av dreneringen må påregnes i løpet av de nærmeste årene.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmurer av stablestein/gråstein er en eldre konstruksjonsmetode med sviktende fuktsikring eller kapillærbrytende sjikt. Det er synlig knatteplast på grunnmuren, men fuktmålinger innvendig viser tegn på svikt, ukorrekt utførelse, forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng er vanlig. Plassert på sprengstein og byggegrunn antas løsmasser, stein og fjell.	
Begrunnelse for TG 2: - Konstruksjonen har overskredet normal forventet levetid. - Det foreligger ingen dreneringssystem etter dagens standard (TEK17). - Muren har økt risiko for fuktvandring, saltutslag og sprekkdannelser.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 settes da muren har redusert funksjon etter dagens krav, og det er forhøyet risiko for fuktproblematikk selv om det ikke nødvendigvis er registrert alvorlige konstruktive skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer og rekkverk

Det er etablert støttemurer både i framkant og bakkant av boligen.

- Bakkant/inngangsparti: Stablesteinsmur opp mot vei. Muren er delvis forbandt. Ved visuell inspeksjon fremstår den som funksjonell. Nåværende eier opplyser at arbeidene ikke er utført i deres eiertid.
- Fremside/terrasse: Pusset murkant under og rundt terrasse. Ved visuell inspeksjon fremstår muren som normal, med enkelte mindre riss. Nåværende eier opplyser at arbeidene ikke er utført i deres eiertid.
- Ytterkant/nedre terrasse: Eldre stablesteinsmur antatt fra byggeår. Denne er kun visuelt inspirert fra nedre terrasse ved bålpanne. På muren er det etablert rekkverk. Rekkverkshøyden vurderes å tilfredsstille datidens krav, men ikke dagens krav etter TEK17.

Det er registrert avvik ved glassrekkverk på terrasse rundt bålpanne. Avstanden mellom rekkverk og mur er for stor, og dette innebærer sikkerhetsmessig risiko for gjennomfall.

Vurdering:

Støttemurer av stablestein har begrenset stabilitet sammenlignet med moderne konstruksjoner og mangler drenerende tiltak. Riss i pusset murkant må følges opp for å hindre videre nedbrytning. Rekkverk rundt terrasser skal i dag ha minimum 1,0 m høyde og være utført uten åpninger større enn 0,10 m (TEK17). Dagens utførelse har avvik fra disse kravene.

Forventet levetid:

- Stablesteinsmur: ca. 40–60 år, men sterkt avhengig av grunnforhold og vedlikehold.
- Pusset murkant: ca. 30–60 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.
- Rekkverk i tre/glass: ca. 20–40 år, avhengig av materialvalg og vedlikehold.

Konsekvens:

- Stablesteinsmurer kan medføre økt risiko for utglidning eller setninger over tid.
- Riss i pusset murkant kan gi vanninntrengning og frostskaader.
- Avvik i rekkverk innebærer manglende personsikkerhet.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Tilstandsgrad (TG): - TG 2 – på grunn av alder og konstruksjonstype for stablesteinsmur. - TG 2 – murkant med riss. - TG 2/3 – på rekkverk ved bålpanne grunnet for stor åpning mellom rekkverk og mur.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er lokalisert fukt med fuktmåler i yttervegg flere steder. Det er varierende utslag med Poitimeteret fra høyt til middels avhengig av hvor på veggen man måler. Det er høyere fuktighet jo nærmere gulvet man kommer. Se vedlagt bilde av måling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales å gjennomgå dreneringssystemet rundt boligen.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er oppført terrasse på ca. 48 m² rundt boligen. Terrassen har synlig overflateslitasje samt enkelte skjevheter i området ved utvendig varmepumpe.	
Foran foldedørene fra kjøkken er det plassert en flyttbar trapp/benk som fungerer som adkomst ned fra terrassen. Denne vurderes ikke som en forskriftsmessig trapp, da den ikke er fastmontert, mangler rekkverk og ikke har dimensjoner i samsvar med krav til trappeløp. Etter TEK17 skal trapper ha forsvarlig utforming med hensyn til sikkerhet, stigning, inntrinn, repos og rekkverk. Det anbefales å etablere en fastmontert trapp i korrekt konstruksjon og utførelse.	
På eiendommens nedre del er det etablert et sitteområde med bål plass. Dette området er ikke vurdert teknisk. Rundt sitteplassen er det montert glassrekkverk. Det er observert feil utførelse ved åpning i rekkverket mot fjellvegg. Dette anses å være et avvik fra forskriftsmessig sikker utførelse, jf. TEK17 om rekkverk, og kjøper gjøres oppmerksom på dette.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Eier opplyser at vinduer på soverom ble skiftet i 2022. Disse vurderes som nye og innenfor normal forventet levetid. Kjellerdør med glassfelt er opplyst skiftet 11.06.2010. Døren anses å være i normal brukstilstand, men er kommet et stykke ut i forventet levetid. Vindusfelt på bad i kjeller er opplyst skiftet 27.09.2007. Dette vinduet har passert halvparten av forventet levetid og må påregnes utskifting på sikt. Det er i tillegg registrert eldre tolags vinduer uten isoleringsevne. Disse er av eldre standard, har vesentlig dårligere energiegenskaper enn dagens krav og er nær eller forbi forventet brukstid. Disse anbefales byttet. Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): • Vinduer/dører med isolerglass: ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. • Eldre vinduer uten isolerglass: normalt under 30 år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er registrert vinduer fra ulike tidsepoker. TG settes på grunn av alder, og de eldste vinduene vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting av disse må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene, da disse vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting vil bidra til bedre isolasjonsevne, redusert varmetap og økt bokomfort. Ved utskifting bør nye vinduer tilfredsstille dagens forskriftskrav til energieffektivitet (ref. TEK17 §14-3), og samtidig utføres med korrekt beslag, vannbord og tetting for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning, Annet
Det er trekledning på av hovedkroppen av bygget. Kledningen har stedvis oppflassing av maling og fremstår med behov for vedlikehold og ny behandling. Det anbefales overflatebehandling (skraping, rengjøring, grunning og påføring av dekkende maling/beis) for å beskytte trevirket mot fuktpåvirkning, råte og videre nedbrytning.	
Tilbygg og anneks er kledd med lakkerte stålplater. Disse vurderes som vedlikeholdsvennlige, men bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebelegg og skjøter for å unngå rustdannelse og skader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Trekledning: ca. 40–60 år, avhengig av vedlikehold og klima. - Overflatebehandling av trekledning: ca. 6–12 år før behov for ny behandling, avhengig av produkt og værforhold. - Lakkert stålplatekledning: ca. 30–50 år.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Settes på grunn av alder. Eldre loft, med lufting i hver gavelvegg. På loftet er sentralstøvsuger plassert. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner er visuelt observert fra bakkeplan. Renner og nedløp fremstår med alder og slitasje, og er vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det kan være risiko for lekkasjer, redusert bortledningsevne og skader på fasade/grunnmur ved manglende funksjon. Videre oppfølging og utskifting anbefales.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Takrenner og nedløp i plast: ca. 20–30 år. - Takrenner og nedløp i stål/aluminium: ca. 25–40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kostnadsestimat Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Hovedbygningen har saltak og tilbygg flatt.	
Anneks har saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja

6.11 Taktekking

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av undertak i forbindelse med utskifting av taktekking. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.	

Type tekking	Skiferstein, Lakkerte stålplater, Pappshingel
Hovedbygningen har saltak tekket med skiferheller. Skifer er en robust tekking med svært lang levetid dersom steinene og festemidlene er intakte. Ved befaring ble det registrert alder og normal slitasje som tilsier at taket har passert deler av sin forventede levetid. Utskifting/rehabilitering av skifertaket må derfor påregnes over tid.	
Tilbygg på boligen har flatt tak tekket med asfaltpapp. Denne løsningen har kortere levetid og krever jevnlig kontroll for å avdekke skader eller lekkasjer.	
Anneks har saltak tekket med lakkerte stålplater. Dette fremstår som vedlikeholdsvennlig, men må følges opp med jevnlig kontroll av overflate og skjøter for å unngå rustdannelse og svekket tetthet.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Skifertak: ca. 60–100 år eller mer, avhengig av kvalitet og festemidler. - Flatt tak med asfaltpapp: ca. 20–40 år. - Lakkert stålplatetak: ca. 30–50 år	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av skifertaket. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se over.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er registrert manglende snøfanger på taket. Etter TEK17 om sikkerhet mot takras skal bygninger ha nødvendige tiltak for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer eller materielle verdier. På takflater med adkomstsoner, inngangspartier eller områder med ferdsel anbefales det å etablere snøfangere.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – manglende sikkerhetsutstyr. Montering av snøfangere anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere snøfangere.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Boligen er oppført som en eldre konstruksjon og er oppgradert i flere epoker. Det er gjennomført punktvis kontrollmålinger med laser. Målingene viser nivåforskjeller både mellom rom og innad i enkelte rom. Slike avvik vurderes å være normale for byggets alder, konstruksjonsmetode og oppbygging, og anses ikke å ha vesentlig negativ betydning utover det som er forventbart i eldre boliger.	
Ved vindu/hjørne i hovedrommet i 2. etasje er det observert synlige fuktskader på gulv. Opprinnelsen er uklar, men det kan ha sammenheng med at vann tidligere har kommet inn via vindu og blitt liggende på gulvflaten.	
Det er utført fuktmåling med overflatesøk (protimeter) i området. Det ble ikke påvist pågående fuktighet ved befaring. Skaden vurderes derfor som eldre og ikke aktiv.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – på grunn av registrerte nivåforskjeller, men forholdet vurderes som normalt for byggets alder.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn er plassert på glassplate på gulv. Avstand til brennbart materiale er kontrollmålt ved befaring, og vurderes å være innenfor krav i henhold til produsentens monteringsanvisning og gjeldende forskriftskrav.	
Det er observert riss i brannmur bak ovnen. Riss kan svekke brannmurens funksjon og bør følges opp. Videre kontroll og eventuelle utbedringer anbefales utført av kvalifisert fagperson, jf. TEK17 om brannsikkerhet.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja



Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorsteinen er vurdert med tilstandsgrad på grunn av alder. Feieluke lokalisert i kjeller og tilgjengelighet for tilsyn og feiling vurderes som sikker. Skorsteinen er inspisert fra loft, hvor det ble registrert synlige avvik innenfor normal alder og slitasje.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – alder på skorstein og anbefalt oppgradering med stålrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere montere stålrør/foringsrør i pipa for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet og funksjon, jf. TEK17 om brannsikkerhet. Videre oppfølging av autorisert fagperson anbefales.	

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet har innredning med glatte, moderne fronter og integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Løsningen består av høyskap med integrerte stekeovner, samt kjøkkenøy med nedfelt platetopp, ventilator og grill-/stekeflate i rustfritt stål og nedfelt oppvaskkum.	
Overflater på innredningen viser normal bruksslitasje uten vesentlige skader. Benkeplaten fremstår med noe slitasje etter alder og bruk. Fronter er jevne med enkelte merker etter normal bruk.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert avtrekk innfelt i platetoppen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Settes på grunn av alder.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Approbert 20.07. 1931 på hovedbolig og uthus. Ferdigattest tilbygg foreligger. datert 08.02.2021 Ferdigattest for oppføring av terrasse foreligger, datert 12.02.2021	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er innredet soverom i kjeller. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei i henhold til krav i TEK17 om rømning og redning. Vindusåpning eller alternativ rømningsløsning oppfyller ikke gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.	
Takstmannen har kontrollert byggemeldte tegninger, og det er ikke godkjent som soverom i kommunale papirer i kjeller. Manglende rømningsvei innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav for varig oppholdsrom. Rommet står oppført i godkjente byggetegninger som "brennselsrom".	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Til underetasje



Synlig slitasje



Synlig slitasje i trinn og håndløper

Beskrivelse

Det er observert eldre tett tretrapp til underetasje. Trappen mangler rekkverk på begge sider. Utførelse er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om trapper når det gjelder trinnhøyde, utforming og rekkverk. Avvik vurderes som normalt sett opp mot byggets alder og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Innvendige trapper i tre: ca. 30–50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Settes på grunn av alder

6.18 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse

Det er eldre tett tretrapp til 2. etasje. Trappen mangler rekkverk på begge sider. Utførelsen er ikke i samsvar med gjeldende krav i TEK17 § 12-15 om trapper, både når det gjelder trinnhøyde og rekkverk. Forholdet vurderes som normalt sett opp mot byggeår og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Innvendige trapper i tre: ca. 30–50 år, avhengig av bruk og vedlikehold

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-2

TG settes på grunn av alder.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

6.20 Vannledninger



Type anlegg Kobber, Rør i rør system, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Tidligere eier har utført større oppgraderinger på vannrør. Det er etablert fordelerskap på vaskerom, og for synlige deler er det observert at anlegget er oppgradert til rør-i-rør-system. Det er også benyttet kobberrør enkelte steder i boligen.

Takstmann har ikke mottatt fullstendig dokumentasjon på arbeidene som er utført. Det er derfor uklart hvilke deler av anlegget som er skiftet, og i hvilken tidsrekkefølge oppgraderingene er gjennomført.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Rør-i-rør system: ca. 30–50 år.
- Kobberrør: ca. 40–60 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – grunnet usikkerhet rundt utførelse og alder, samt manglende dokumentasjon gitt takstmann.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Settes på grunn av uvisst alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Elektrisk anlegg – sikringsskap Sikringsskap er plassert i kjeller. Skapet er av nyere type med automatsikringer (jordfeilautomater) fra Hager. Det er flere kurser som er merket med kursfortegnelse i skapet. I tillegg er det montert elektronisk strømmåler fra Elvia (Kamstrup).	
Ved befaring ble det fremlagt kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av anlegget (vist på bildet). Dokumentasjonen viser at det er utført arbeider på anlegget av autorisert installatør.	
Det er ikke gjennomført en el-kontroll i forbindelse med befaring, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.	
Forventet levetid (NEK / DSB / SINTEF): - Elektrisk anlegg: ca. 20–40 år før oppgradering må påregnes. - Sikringsskap med automatsikringer: ca. 30 år.	
Tilstandsgrad (TG): TG 1 – sikringsskap og anlegg fremstår som oppgradert og i normal stand ut fra alder og observasjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.22 Vannbåren varme



Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg som består av en luft-vann varmepumpe (Mitsubishi Ecodan, installert 2022) kombinert med solfanger montert på yttervegg. Systemet er koblet opp mot en akkumulatortank, som både forsyner tappevann og vannbåren varme i huset.	
Solfangeren er et væskebasert anlegg der en glykolblanding sirkulerer i et lukket system. Solenergien overføres via varmeveksler til akkumulatortanken og fungerer som en tilleggsvarmekilde. Varmepumpen dekker hoveddelen av oppvarmingsbehovet og fungerer som primær energikilde, mens solfangeren bidrar når solforholdene er gunstige. Systemet er videre utstyrt med sirkulasjonspumper, ekspansjonskar og styring.	
Teknisk levetid for varmepumper er normalt 12–15 år (SINTEF Byggforsk). For solfangeranlegg ligger forventet levetid på ca. 20–25 år, forutsatt jevnlig service og skifte av frostvæske (vanlig intervall 5–8 år). Akkumulatortank og tilhørende pumper har normalt levetid på 15–20 år.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service eller vedlikeholdsrutiner for solfangeranlegget. Anlegget bør følges opp med regelmessig kontroll av frostvæske, trykk og funksjon for å sikre effektiv drift.	
Tilstandsgrad (TG): Systemet fremstår som moderne og med normal funksjon. Basert på installasjonsår og synlig tilstand vurderes anlegget til TG1, men med merknad om at service- og vedlikeholdsrutiner bør følges opp.	
Det er installert vannbåren varme i underetasjen, med gulvvarme på vaskerom og soverom. I hovedetasjen er det vannbåren varme i stue og kjøkken, fordelt via gulvvarme og radiatorer.	
Anlegget er plassert på vaskerom, med teknisk installasjon her. Ifølge opplysninger fra eier er det montert ny utedel for luft-vann varmepumpe i 2022.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Luft-vann varmepumpe utedel: ca. 12–15 år. - Rør-i-betong gulvvarme: ca. 40–60 år. - Radiatorer: ca. 30–50 år.	
Tilstandsgrad (TG): - TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022). - TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Tilstandsgrad (TG): - TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022). - TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder	

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
22	
Størrelse	
284	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilasjon	Boligen har naturlig ventilasjon. Dette innebærer lufting via ventiler i yttervegger og vinduer, samt mulighet for lufteventilasjon gjennom åpning av vinduer. Løsningen er typisk for byggets alder og oppføringstidspunkt.
Naturlig ventilasjon gir normalt mindre effektiv luftutskifting enn balansert ventilasjon, og funksjonen er i stor grad avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og beboernes bruk av ventiler. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av ventiler anbefales for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – grunnet begrenset effekt sammenlignet med dagens krav i TEK17 om ventilasjon.	

6.25 Våtrom: Underetasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Badet har gulv og vegger med flis, gulvflis i format 60x60 cm. Rommet er innredet med vegghengt baderomsinnredning på ca. 150 cm, med innfelt servant, skuffeløsning og speilfelt på ca. 150x130 cm.	
Det er etablert dusjnisse på ca. 80x140 cm, nedsenket ca. 3 cm i forhold til øvrig gulv. Dusjnisen har plastsluk med synlig membran. Det er observert fall i dusjsone mot sluk.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Flislagte baderom: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. - Sluk/membran: ca. 25–40 år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse fra tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
TG settes på grunn av alder.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG settes på grunn av alder.	
Sanitærutstyr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Eldre avtrekk fra elicent	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Vegger er pusset på innside av betongkonstruksjon. Hulltaking er ikke gjennomførbart grunnet konstruksjonens oppbygging.	
Det er observert fukt i yttervegg av betong. Fukt kan skyldes kapillæroppsug, mangelfull drenering eller naturlig fuktvandring i eldre kjellerkonstruksjoner. Tilstanden vurderes som normalt for bygg av denne alder og utførelse, men innebærer økt risiko for skader ved bruk av rommet som varig oppholdsareal.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Drenering: ca. 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold. - Pussede betongvegger: normalt varig konstruksjon, men med behov for vedlikehold og sikring mot fukt.	
Tilstandsgrad (TG): TG 2 – påvist fukt i yttervegg og begrenset kontrollmulighet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: 2. etasje	
Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Badet har gulvfliser i format 40x40 cm. Det er montert glassvegg ved dusj og innredning med hylleløsning. Dusjnisse er ca. 90x90 cm. Det er også montert badekar på opphøyd podium inn mot soverom.	
Det er plastsluk med klemring. Badet har to adkomster. Det er observert både fall og motfall på gulvet. Det er etablert sluk under innredning med fall fra deler av gulvet, samt fall inne i dusjsonen. Fallet i dusjnisen vurderes som noe mangelfullt, men det ser ut til å fungere ved at vann ledes mot sluk. Dersom vann kommer utenfor dusjsonen, vil dette ledes mot sluk under innredningen.	
Det er observert manglende dreksåpning til innebygget sisterner. Dette vurderes som avvik i forhold til anbefalt utførelse.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Flislagte bad: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. - Sluk/membran: ca. 25–40 år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse fra tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.	
Anbefaling: Det anbefales å skifte dusjdør for å hindre videre belastning på gulvet, samt å erstatte knekt flis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG settes på grunn av alder og ukjent oppbygging.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Tilstandsgrad settes på grunn av alder på badet og manglende drensåpning ved sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk montert på yttervegg må badekar	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Eldre avtrekk fra elicent

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Det ble indikert noe forhøyede verdier i gulv, men ikke unormalt høye verdier for et våtrom. Målingen er kun retningsgivende og gir ikke sikkert grunnlag for å fastslå skjulte skader.

Hulltaking for nærmere kontroll lot seg ikke gjennomføre fra tilstøtende rom på grunn av fastmontert skap. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging og eventuelle skader i underliggende lag er derfor ikke kontrollert. Slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er slipt betonggulv vaskromsinnredning treplater på vegg og innfelt spotkasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet har slipt betonggulv. Vegger er kledd med treplater, og det er montert vaskeromsinnredning med servant. I himling er det innfelt spotkasse med belysning.	
Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Betonggulv er et robust materiale, men mangler fall til sluk vil alltid innebære en risiko for vannansamling dersom søl eller lekkasje oppstår. Treplater på vegg er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn våtromsgodkjente materialer, og bør følges opp med jevnlig kontroll.	
Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Betonggulv: normalt varig konstruksjon. - Vaskeromsinnredning: ca. 15–25 år. - Overflatekledninger (treplater): ca. 20–40 år, forutsatt at de ikke utsettes for fukt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

TG settes på grunn av alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk langs hele innredningen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG settes på grunn av alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Normal bruksslitasje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-IU
Det er ikke montert sanitærutstyr på vaskerom.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anbefales mekanisk avtrekk på vaskerom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Se over.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Målingen ga normale utslag for fukt.	
Hulltaking for nærmere kontroll var ikke mulig på grunn av betongvegg. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktopphopning i underliggende lag er derfor ikke kontrollert, og slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: Anneks



Beskrivelse	
Annekset er arkitekttegnet og oppført med stue/kjøkken, hems samt bad i underetasje. Det er etablert enkel kjøkkeninnredning. Stuen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp.	
Bad – underetasje Badet har flislagte overflater. Det er ikke utført fuktmåling i vegger på grunn av betong i tilstøtende rom, og skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Badet var dekket med vann på befaringstidupnktet grunnet vask.	
Det er gjennomført overflatesøk med protimeter i underetasjen. Målingen viste forhøyede verdier i yttervegg samt i innervegg mot badet. Dette indikerer fuktproblematikk i konstruksjonen.	
Øvrige konstruksjoner i annekset er kun enkelt vurdert. Det er ikke utarbeidet komplett tilstandsrapport for annekset.	
Tilstandsgrad (TG): TG 3 – settes på grunn av forhøyede fuktverdier i yttervegger og inn mot badet.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.	
Tilstandsgrad: TG3 Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.	
Anbefaling: - Ny drenering rundt annekset bør etableres. - Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

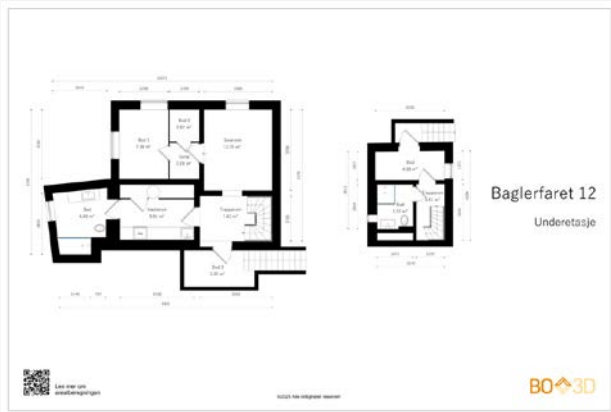
Tilgjengelighet

Ikke relevant

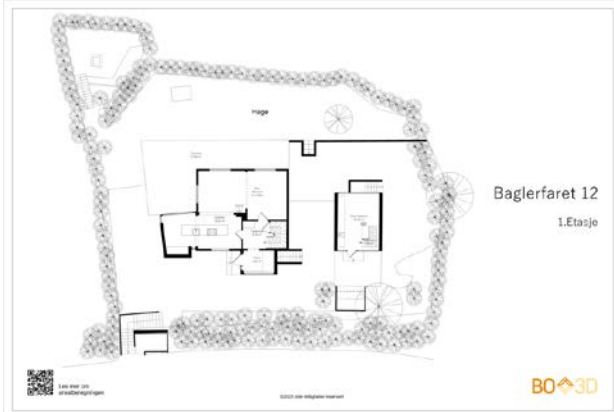
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



1. etasje



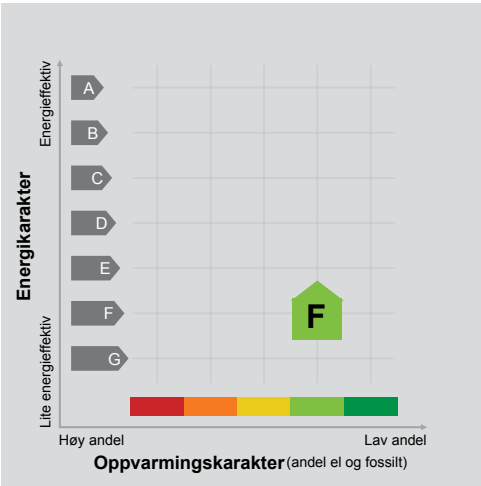
2. etasje



ENERGIATTEST



Adresse	Baglerfaret 12
Postnummer	0677
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80353561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-165681
Dato	08.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere automatikk på utebelysning
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
 - Etterisolering av kjellervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².





Status RAMMESØKNAD	Tegning Perspektiv Vest	Rev / Dato / Beskrivelse	CS/TK Sign./KS	Prosjekt KONOWS GATE 101-103 Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92 Tilbehøret: Konow Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugveien 31, 0352, Oslo	Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO 40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no
Tegn.nr: A50-20	Målestokk: 1:0,838 (A3) Dato: 23.11.2021 Rev: C01				



Status RAMMESØKNAD	Tegning Perspektiv Nordvest	Rev / Dato / Beskrivelse	CS/TK Sign./KS	Prosjekt KONOWS GATE 101-103 Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92 Tilbehøret: Konow Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugveien 31, 0352, Oslo	Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO 40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no
Tegn.nr: A50-21	Målestokk: 1:0,833 (A3) Dato: 23.11.2021 Rev: C01				



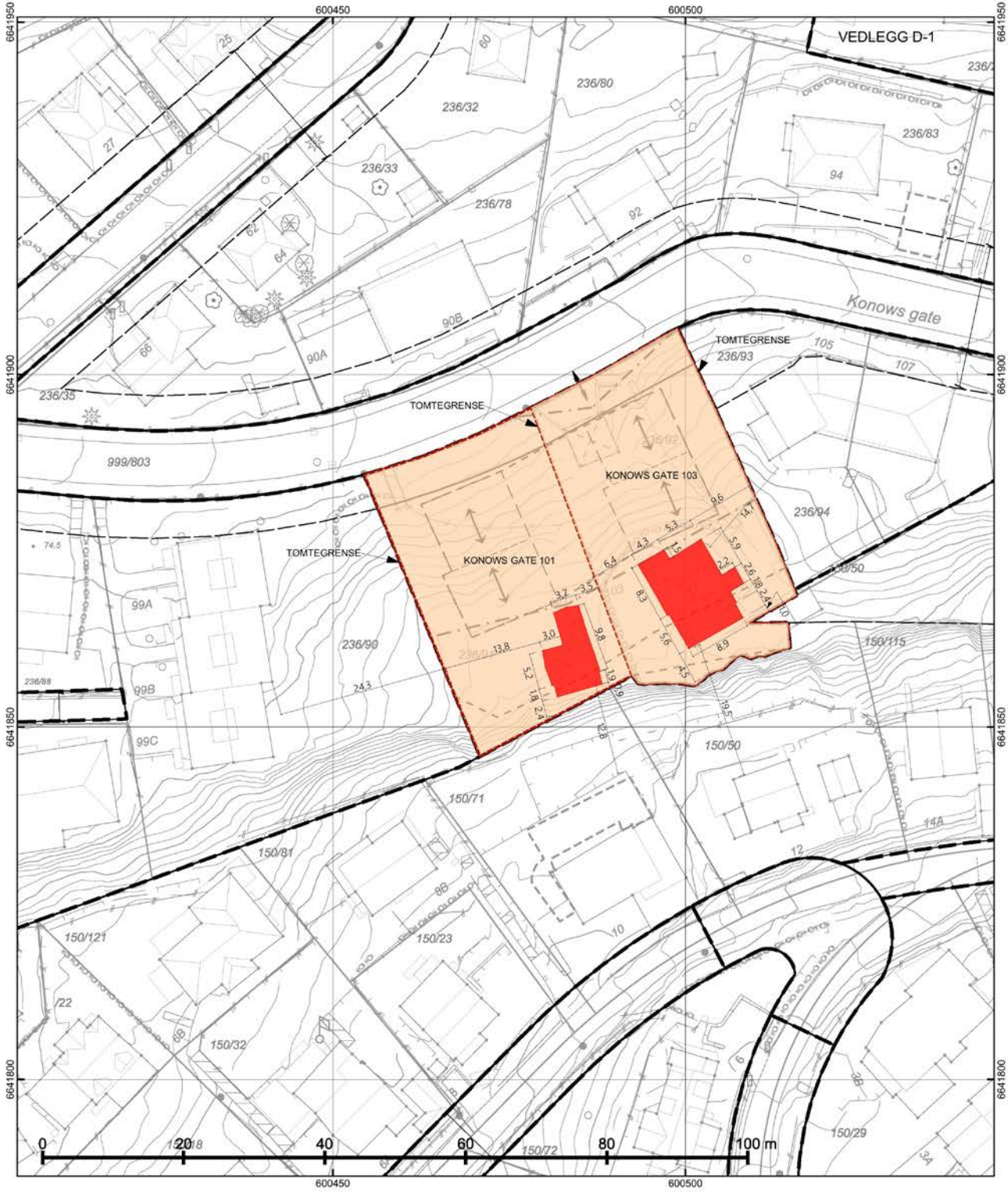
Status	Tegning			Prosjekt	
RAMMESØKNAD	Perspektiv Nord			KONOWS GATE 101-103	Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL
Tegn.nr: A50-22	Målestokk: 1:0,833 (A3) Dato: 23.11.2021 Rev: C01	C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD	CS/TK Sign./KS	Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92 Tilbehøver: Konow Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugveien 31, 0352, Oslo	SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO 40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status	Tegning			Prosjekt	
RAMMESØKNAD	Perspektiv Nordøst			KONOWS GATE 101-103	Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL
Tegn.nr: A50-23	Målestokk: 1:0,833 (A3) Dato: 23.11.2021 Rev: C01	C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD	CS/TK Sign./KS	Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92 Tilbehøver: Konow Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugveien 31, 0352, Oslo	SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO 40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status RAMMESØKNAD Tegn.nr: A50-24	Tegning Bakhage Målestokk: 1:0,833 (A3) Dato: 23.11.2021 Rev: C01	C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD Rev / Dato / Beskrivelse	CS/TK Sign./KS	Prosjekt KONOWS GATE 101-103 Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92 Tilbehøret: Konows Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugveien 31, 0352, Oslo	Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO 40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no



 Oslo	Situasjonskart		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.
Dato: 04.11.2021	– Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
Bruker: tas			
Målestokk 1:500			
Ekvidistanse 1m			
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32			<u>Beskrivelse:</u> SITUASJONSPLAN - RIVESØKNAD <u>NR:</u> A10-05 <u>Dato:</u> 24.11.2021 <u>Revidert dato:</u>
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr: 221368/ 86438859	Deres ref.:	
	Adresse: KONOWS GATE 101 og 103	Kommentar:	

Plan- og bygningsetaten



Ingunn Kvernstuen
Baglerfaret 12
0677 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201306480 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Karine Bue Iversen	Dato: 12.02.2021
Adresse:	BAGLERFARET 12	Eiendom:	150/50/0/0
Tiltakshaver:	Ingunn Kvernstuen	Søker:	Ingunn Kvernstuen
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Baglerfaret 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av terrasse, mottatt 02.02.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306480			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	04.04.2013	1/11
Plan	E1	04.04.2013	1/13
Snitt A-A	E3	04.04.2013	1/14
Fasade nord	E2	04.04.2013	1/15

Klagefristen er tre uker

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



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

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

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

Saksnr: 201306480-6

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten



Ingunn Kvernstuen
Baglerfaret 12
0677 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 200900374 - 15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler: John Philip Santillan

Dato: 08.02.2021

Adresse: BAGLERFARET 12
Tiltakshaver: Ingunn Kvernstuen
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 150/50
Søker: Migrant a+u
Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Baglerfaret 12 - Tilbygg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 29.01.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200900374			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1	D1	23.05.2008	1/20
Plan 1. Etasje	E 3.1	23.05.2008	1/24
Plan 2. Etasje og kjeller	E3.2	23.05.2008	1/25
Perspektiver	E3.6	23.05.2008	1/29
Plan kjeller	A.12-OKO	25.06.2009	9/7
Snitt AA og BB	A.22-OA1, -OB1	25.06.2009	9/8
Fasade øst og vest	A.32-030, -040	25.06.2009	9/9
Fasade sør og nord	A.32-010, -020	25.06.2009	9/10



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

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

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

Saksnr: 200900374-15

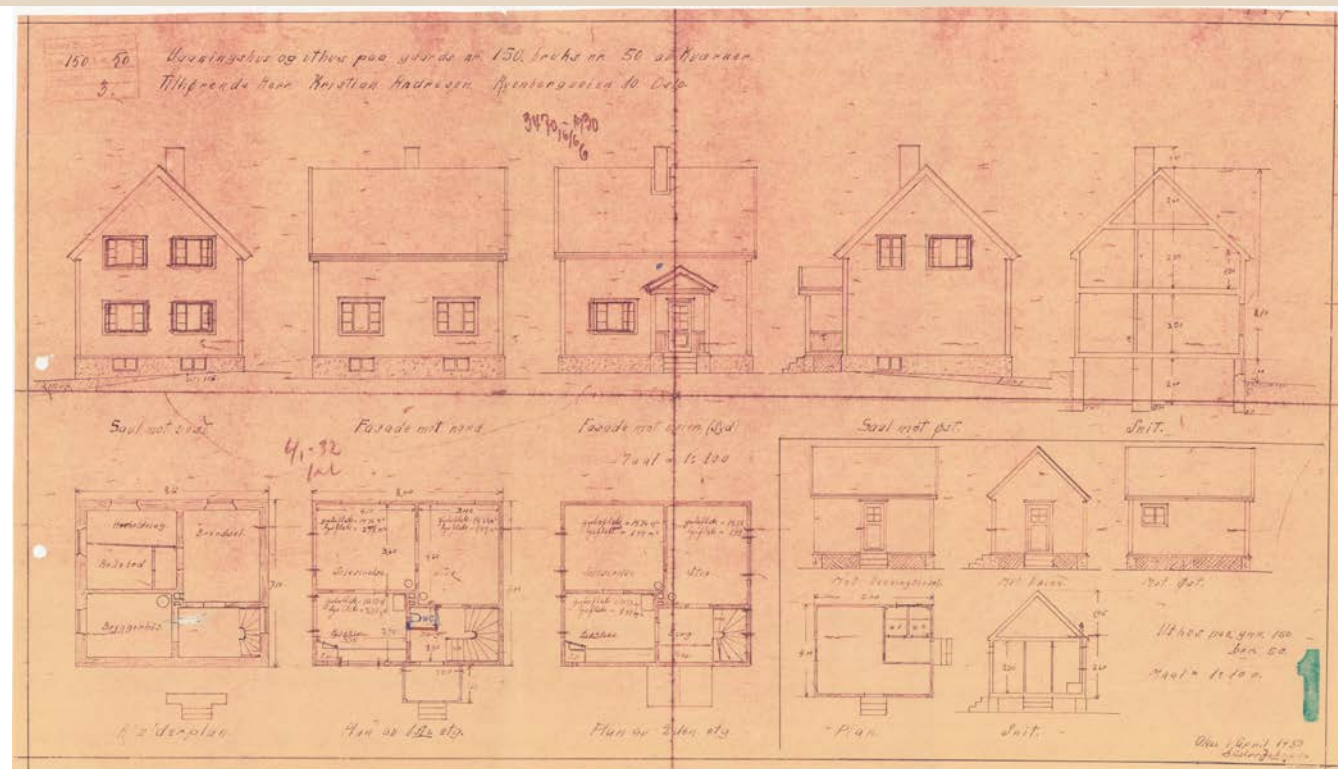
Side 2 av 2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



G.nr. 150 B.nr. 50
Kartblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSSEKRETER

L.nr. 3470-30
Dat. 16/6-30
Antal bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående

Charm og malm.

60 m²
20 m²

Eier:

Andersen,
Ryenbrøken 10.

Sted:

Kramm
Rye Rv.

Ansvarshavende:

Tømmer. Gustav Johansen,
Enebakveien 103.

29/6 31

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til Rye Rv.

Adr.

Veierklæring innkommet:

18/8 31

Forespørsel angående færdig attest
sendt:

Tekn.dir. (ang.vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Naboerklæring

Gebyr:

Ferdigattest:

Anmelder:

Johansen
Enebakveien 103.

1/10 32

Tekn. dir. Rye 16/6 30

Kloakkv. 17/6 30

h. and sky. rye
17/6 30K

Forhåndstilladelse medd, 22/8-31.
Varslet opmålingsvesenet 22/8-31.

150, 50. U.

januar 1931.

Ad. våningshus og uthus på gnr.150, bnr.50, Kvarner, Østre Aker,
tilhørende Kristian Andresen.

Under henvisning til skrivelse av 2. juli 1930 fra den tekniske
direktør angående veispørsmålet skal man forhøre om dette kan ventes
ordnet eller om den under 16. juni 1930 innsendte anmeldelse kan hen-
legges.

Bygningschefen i Aker den 30. januar 1931.

for bygningssjefen

H. K. Hansen

Sendt /1.31.

Hr. Kristian Andresen,
Ryenbergsveien 10.

Gjenpart sendt Gustav Johansen /1.31.

150-50. U.

Bilag 3,4.

Ad. våningshus og uthus på gnr. 150, bnr. 50, Kvarner, Ø.Aker,
tilhørende Kristian Andresen.

Den tekniske direktør har under 13. juli 1931 meddelt :

"I tilslutning til ekspedisjon herfra den 22. januar 1931 kan
"man herved meddele, at byggetilladelse for adkomstveiens vedkommende nu
"kan meddeles, idet veivesenets krav om veierklæring og depositum er
"ordnet".

I henhold hertil approberes anmeldelsen på følgende betingelser:

Bygningen må legges som angitt på situasjonsrisset - bilag 4.

Samtlige kjellermure må føres ned på fast fjell.

Vegger i bryggerhus må utføres av ildfast materiale og taket
må pusses. Trapp til 2nen etasje må ha en fri bredde av minst 1 meter.
Facadernes detaljbehandling må utføres efter konferanse med bygningsin-
spektøren.

Høiden til underkant vindu i 2nen etasje må ikke overstige 5 m.

Priveterne må innredes efter vedlagte regler. Uthuset må ikke
innredes eller benyttes til beboelse.

Forøvrig efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter
og vedtekter. Kloakkanlegget må særskilt anmeldes til Akers vann- og
kloakkvesen.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinnen vann- og kloakk-
spørsmålet er ordnet samt erklæring fra godkjent ansvarshavende er inn-
sendt.

Bygningschefen i Aker den 20. juli 1931.

L. K. Hansen

Byggetilladelseskort sendt tømmern. Gustav Johansen 29 /8.31. Gj.

Hr. Gustav Johansen,
Enebaksveien 103.

Sendt 20 /7.31.

150, 50. A.
4.

september 1931.

Ad. våningshus og uthus på gnr.150, bnr.50, Kvarner, Ø.Aker,
tilhørende Kristian Andresen.

Vedlagt oversendes korrigert situasjonskart - bilag 4 - idet
henvises til reguleringschefens påtegning av 5. september 1931.

Forøvrig etter approbasjon av 26. juli 1931.

Bygningschefen i Aker den 15 september 1931.

Joh. S. Munch

JK

Sendt 15 /9.31.

Hr. Gustav Johansen,
Enebakkveien 103, Østre Aker.

Gjenpart sendt opmålingschefen 15 /9.31.

150, 50. A.

april 1932.

Ad. forstøtningsmur ovenfor Konows gate 103 på gnr.150,
bnr.50, Kvarner, Østre Aker, tilhørende Kristian Andresen.

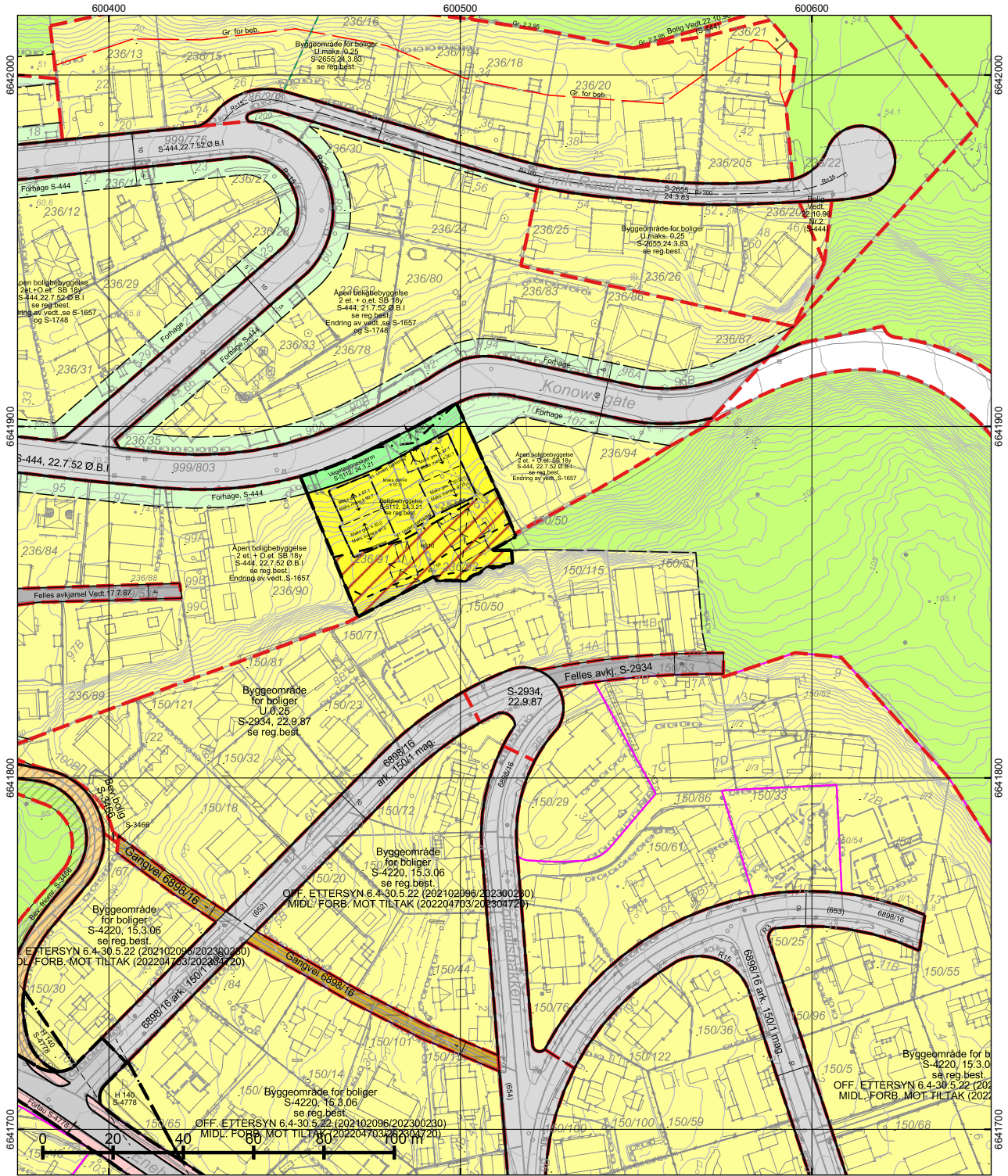
I anledning ovennevnte forstøtningsmur bekreftes herved den
under 11. mars 1932 i konferanse på bygningsvesenets kontor til Dem
gitte meddelelse om at De har det fulle ansvar for enhver skade som
måtte opstå ved minering foretatt av Dem på Deres eiendom.

Bygningschefen i Aker den 2. april 1932.

Joh. S. Munch
JK

Sendt /4.32.

Hr. Kristian Andresen,
Ryenbergsveien 10.





Oslo

Dato: 03.09.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 331074/ 86518321

Adresse: BAGLERFARET 12

Gnr/Bnr: 150/50

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

144

145

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

↑

Inn-/utkjøring

↔

Avkjørsel

↑↓

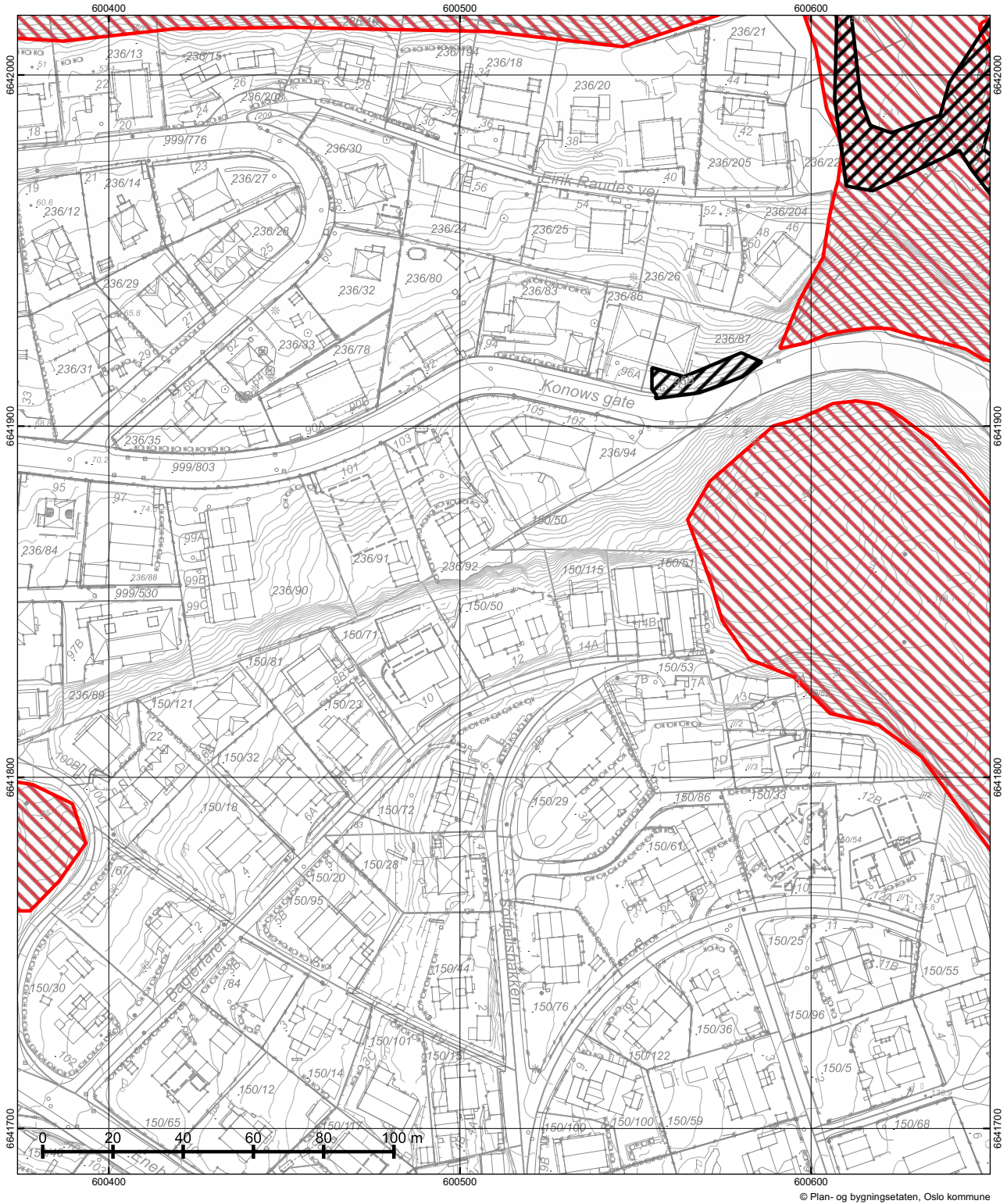
Regulert møneretning

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

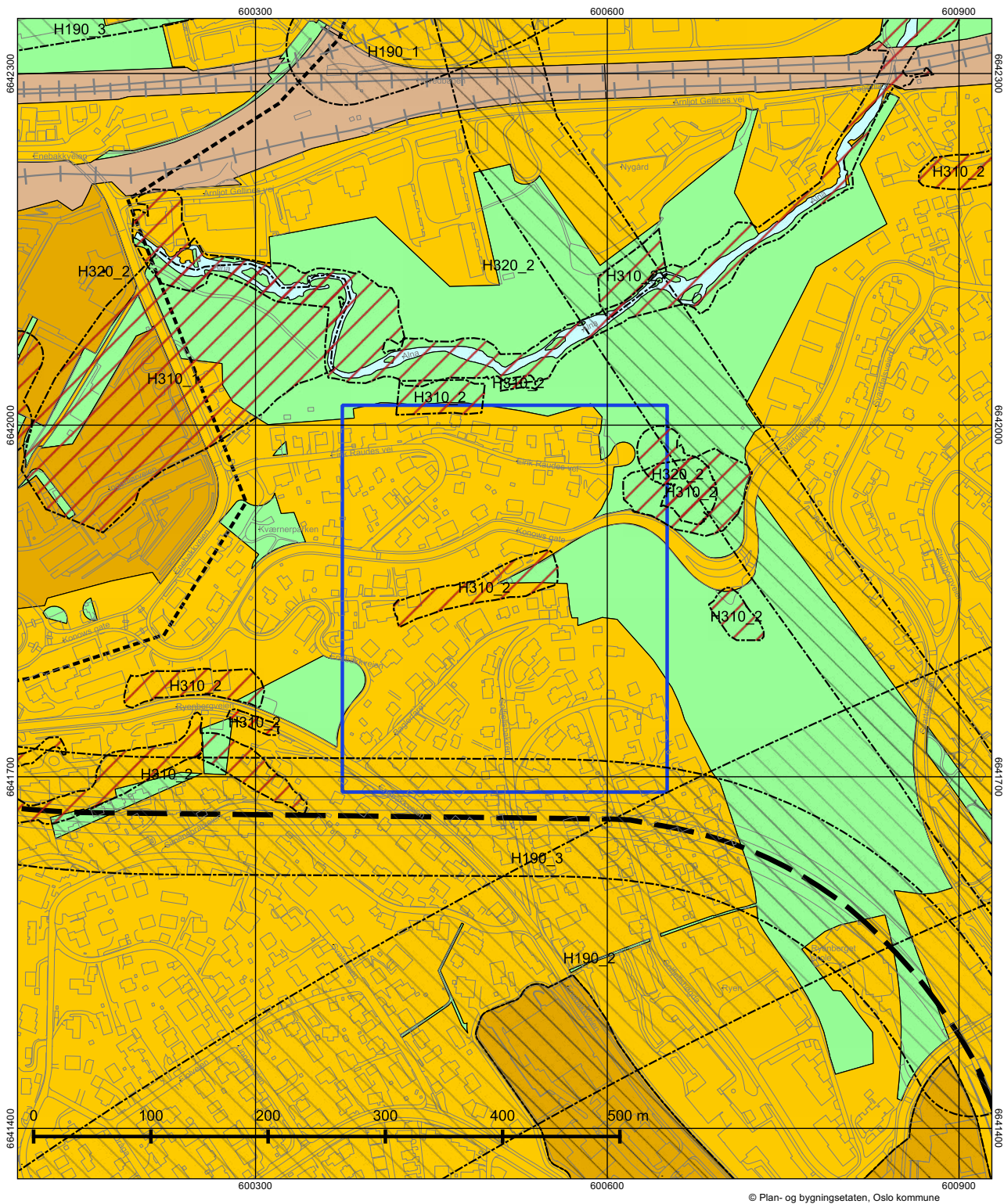
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



 Oslo Dato: 03.09.2025 Bruker: lks 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.		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.	
		PlottID/Best.nr: 331074/ 86518321 Adresse: BAGLERFARET 12 Gnr/Bnr: 150/50		Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA Kommentar:	





Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331074/86518321
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

----- Plangrense

— + — Sporveg (tunnel), fremtig

— + — Sporveg (tunnel), eksisterende

— + — Sporveg, eksisterende

— + — Sporveg, fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), fremtidig

— + — Jernbane (tunnel), eksisterende

— + — Jernbane, eksisterende

— Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

S-2934

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 148, bnr. 8 m.fl. - Svartdalsparken
som omreguleres til friområde - park - byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 22.09.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198704749](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 19602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for gnr. 149 bnr.1 og 8, Svartdalsparken.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- friområde (park/lek)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- område for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei)
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområdet for boliger langs Svartdalsveien kan det oppføres rekkehus/småhus i maks 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,35. Innenfor boligområdet langs Baglerfaret kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo innsendes plan for den ubebygde del av tomten.

§ 5. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende normer for Oslo.

§ 6. Felles avkjørsel fra Baglerfaret/Solfjellsbakken skal være felles for eiendommene gnr. 150, bnr. 51, 52, 53 og eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-150/50	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 20 410,19
Eiendomsadresse:	Baglerfaret 12 0677 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 8 564,00
Fakturamottaker:	Bjørnstad Nora Thorp Baglerfaret 12 0677 OSLO		
Eiernavn:	Bjørnstad Nora Thorp	Totalt	NOK 28 974,19

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	8 564,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	12 519,94
Totale avgifter	28 974,19

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

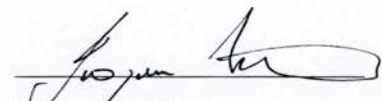


ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 150 bnr. 50 i Oslo kommune (Eiendommen), erklærer med dette at følgende skal tinglyses på Eiendommen:

Hjemmelshavere og brukere av gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune har evigvarende veirett over den del av Eiendommen som utgjør veiareal.

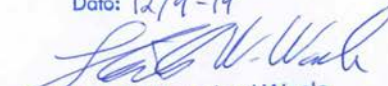
Oslo, 19/2-2019


Ingunn Kvernstuen

Fnr: 130 768 

Rett kopi bekreftes

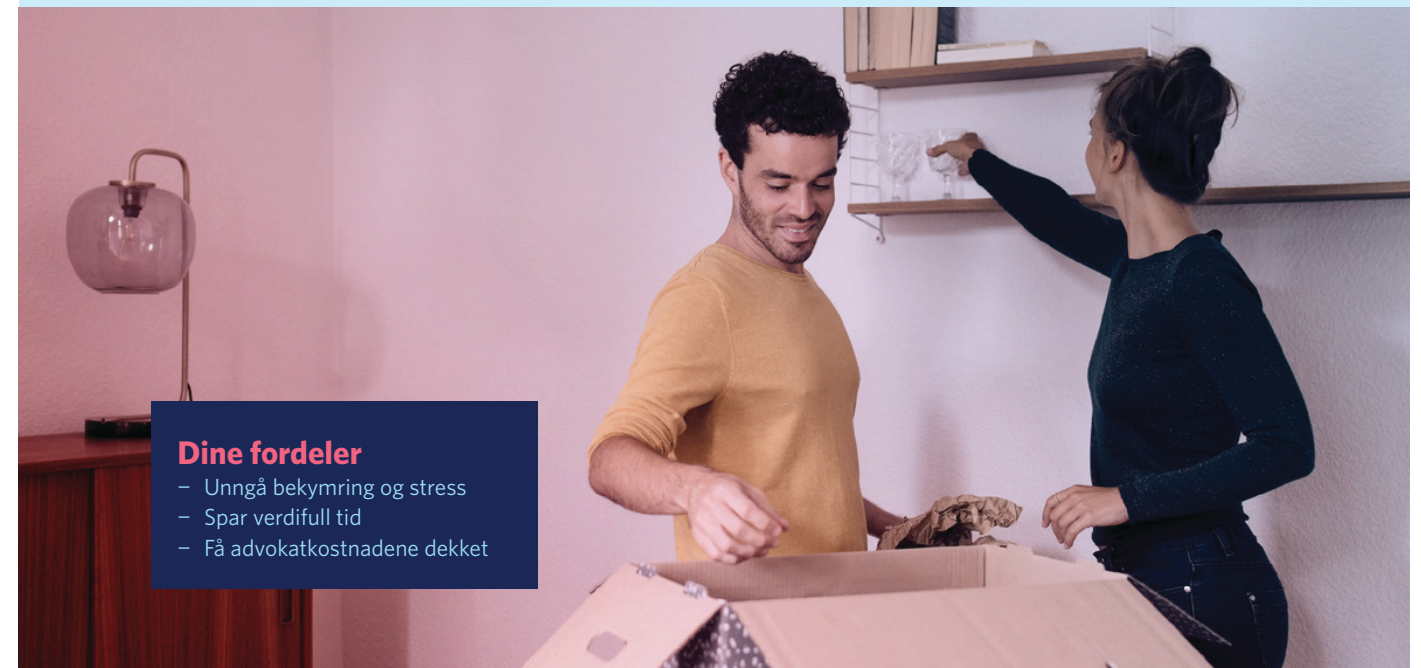
Dato: 12/4-19


Henrik Wergeland Waale
advokat



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

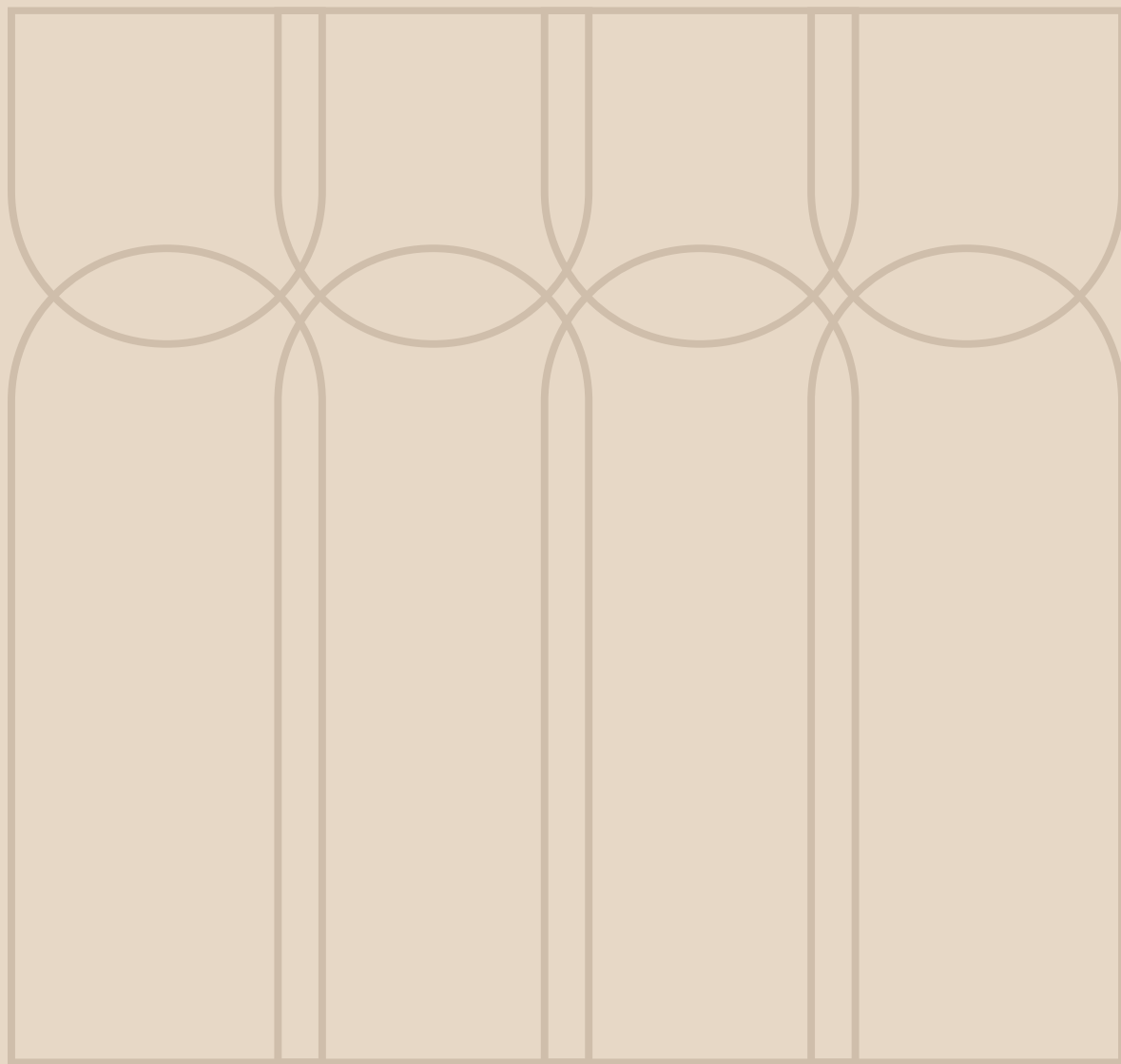
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


TRYKT I NORGE
NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING