

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

PARELIUSVEIEN 13 F

PRISANTYDNING
27 000 000,-

Stor og moderne enebolig | Skjernet og solrikt med fjordutsikt
| 5 sov og 4 bad | 3 uteplasser | Dobbel carport | Hybel*

BRA-I
240 kvm

OM EIENDOMMEN

Pareliusveien 13F er en usedvanlig innholdsrik og lekker enebolig med rikelig plass til hele familien. Boligen går over fire plan, med tre soverom og to bad i 3. etasje, mens 1. etasje har et eget soverom som i dag benyttes som kontor. I kjelleren finner man trimrom, vaskerom og teknisk rom, samt kjellerstue, soverom, bad og separat inngang. Denne delen av boligen er opprinnelig bygget som godkjent hybeldel, med separat sikringsskap, forskriftsmessig lydisolering og opplegg for kjøkken.

Den store stue-, spise- og kjøkkenløsningen utgjør boligens naturlige samlingspunkt, med kjøkken fra KVIK, eksklusive integrerte hvitevarer fra Gaggenau og gasspeis i stuen. Boligen har i tillegg eget kjølerom, balansert ventilasjon og varmepumper som bidrar til et godt inneklima gjennom hele året. Utendørs finnes tre solrike oppholdsplasser, flere med flott utsikt mot fjorden, samt carport for to biler med ladepunkt for elbil.

- 5 soverom og 4 bad
- Stor, åpen stue-, spise- og kjøkkenløsning
- Eksklusive integrerte hvitevarer fra Gaggenau
- Kjeller med separat inngang og hybelmulighet
- Gasspeis i stuen
- Eget kjølerom og trimrom
- Balansert ventilasjon og varmepumper
- Tre solrike uteplasser, flere med fjordutsikt
- Carport for 2 biler med ladepunkt

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	240 m²
Bruksareal (BRA)	242 m²
BRA-I	240 m²
BRA-E	2 m²
Tomteareal	1168 m²
Antall rom	8
Antall soverom	5
Byggeår	2016
Energimerking	C - LightGreen

ØKONOMI

Prisantydning	kr 27 000 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 755,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 675 000

VISNINGER

06.09.2026 kl. 16:30 –17:30

INNHold OG BESKRIVELSE

1.etg

Fra carporten kommer man rett inn i en romslig entré med god plass til overtøy og skotøy. Her leder trappen videre opp til 2. etasje og loftet, samt ned til kjelleren. I 1. etasje finner man også en hyggelig stue med utgang til terrasseplatting på ca. 21 kvm, dekket av pergola, en fin sone adskilt fra hovedstuen i 2. etasje. Et fleksibelt rom benyttes i dag som kontor, men fungerer like gjerne som soverom, gjesterom eller ekstra rom for de yngste i familien. Etasjen har også et flislagt bad med varmekabler i gulvet, servant med servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med glassvegger.

2.etg

Hjertet i boligen er den store, åpne stue-, spisestue- og kjøkkenløsningen i 2. etasje. Herfra er det utganger til en overbygget veranda på ca. 25 kvm, som gir en flott forlengelse av oppholdsarealet utendørs gjennom store deler av året. Kjøkkenet er levert av KVIK med finerte fronter fra 2023, benkeplate av Corian og koke-/spiseøy, og har integrert induksjonstopp. Eksklusive hvitevarer fra Gaggenau som stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin, samt oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. I stuen er det installert en flott gasspeis som skaper god atmosfære på kjølige kvelder, og rommet har for øvrig plassbygget TV-reol.

Loft

På loftet finner man tre soverom, hvorav hovedsoverommet har plassbygget garderobeløsning og egen utgang til en overbygget terrasse på ca. 3 kvm, ideelt for en rolig kaffekopp om morgenen. Romhøyden er opptil 2,66 meter, og bak kneveggen i tilstøtende rom er det praktisk lagringsplass. Etasjen har hele to bad, begge flislagte med varmekabler i gulvet: et dusjbad med dobbel servant og to svingbare dusjvegger, og et bad med enkel servant og glassdusj. Med to bad på loftplanet blir morgenrutinen enklere for en travel familie.

Kjeller

Kjelleren har egen trappegang og en hyggelig kjellerstue som gir enda mer fleksibel bruksplass, og separat inngang via utvendig trapp gjør denne delen av boligen ekstra fleksibel til for eksempel hybelbruk. Boligen er opprinnelig bygget med godkjent hybel/leilighetsdel. Denne har separat sikringsskap, forskriftsmessig lydisolering og tilrettelegging/opplegg for kjøkken. Her finnes også et ekstra soverom, godt egnet for ungdom som ønsker litt mer privatliv, gjesterom eller som del av en eventuell utleiedel. Kjelleren har sitt eget flislagte bad med varmekabler, heldekkende servant og to svingbare dusjvegger, samt et eget vaskerom med nedfelt skyllekum og skapinnredning. I tillegg er det eget trimrom med gummifliser på gulvet, perfekt for hjemmetrening, og et teknisk rom som huser balansert ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og et sjeldent innslag: et eget prefabrikkert kjølerom som gir ekstra lagringskapasitet for matvarer. Ytterst mot kjellertrappen ligger en bod med egen utvendig atkomst, praktisk for sesongutstyr og annet man vil oppbevare adskilt fra boligen.

Carport og uteområder

Carport for to biler ligger i tilknytning til 1. etasje og har montert ladepunkt for el-bil. Det er også gode muligheter for gateparkering dersom man får mange på besøk. Boligen har i tillegg hele tre solrike uteplasser fordelt på etasjene: terrasseplattning med pergola i 1. etasje, stor overbygget veranda i 2. etasje og en mindre terrasse på loftet, noe som gir gode muligheter for uteopphold gjennom hele dagen og året. Flere av uteplassene har flott utsikt, helt ut mot fjorden.

Beliggenhet

Pareliusveien 13F ligger midt i hjertet av Holtet, en godt etablert del av Nordstrand som lenge har vært populær blant barnefamilier og folk i etableringsfasen. Området strekker seg opp fra Bekkelaghøgda og har den karakteristiske miksen av eneboliger, rekkehus og bygårder som gir gatene et variert og levende preg. Herfra er det kort vei ned til fjorden og Bekkelaget, og like kort vei opp mot Ekebergsletta og marka. Det er et nabolag der man kjenner igjen naboen på butikken, og der beboerne selv trekker frem nærheten til både sentrum og naturen som noe av det beste med å bo her. Boligen ligger skjermet til i en blindvei med mye ro og lite trafikk. Her kan man stole på at barn kan leke fritt uten store bekymringer.

Nærhet til skole og barnehage

Barnefamilier er godt ivaretatt i dette området. Bekkelaget skole og Nedre Bekkelaget skole dekker barneskolealder, begge et drøyt kvarters gange unna, mens Kastellet skole tilbyr et alternativ med undervisning fra 1. til 10. klasse. For ungdomsskoleelever ligger Nordstrand ungdomsskole og Brannfjell skole innen rekkevidde, og for de videregående årene er både Kongshavn og Lambertseter videregående skole lett tilgjengelige med kollektivtransport. På barnehagesiden har man flere gode alternativer i umiddelbar nærhet, blant annet Kongsveien barnehage og Sportsplassen barnehage, begge en liten spasertur unna.

Offentlig transport og kommunikasjon

Fra Pareliusveien er det under 10 minutters gange til Holtet, hvor både trikkelinje 13 og 19 tar deg til Oslo sentrum på kort tid. Bussholdeplassen Holtet ligger også like i nærheten der buss 74 går samme vei. Skal man med tog, ligger Nordstrand stasjon et lite stykke unna, og herfra når man Oslo S på under ti minutter. Trikken har for øvrig gått langs denne traseen siden begynnelsen av forrige århundre, og er fortsatt selve pulsåren i nabolaget for de som pendler daglig. Med egen bil er man også raskt ute på hovedveinettet sørover og inn mot byen. Kombinasjonen av trikk, tog og bil gjør at man har stor frihet i hvordan man legger opp hverdagen, enten målet er jobb i sentrum eller en tur ut av byen.

Fasiliteter og shopping

Det daglige er godt dekket lokalt. Joker Holtet ligger en drøy kilometer unna og har både PostNord-tjenester og søndagsåpent, praktisk for de travle dagene. Litt lenger unna finner man Sæter Torg med et bredere utvalg av butikker og tjenester, samt Apotek 1 Holtet for de nødvendige ærendene. Skal man handle noe utover hverdagsvarene, er det heller ikke mange minuttene til Jacobs med sitt store utvalg.

Aktiviteter og rekreasjon

For de som er glad i idrett og trening er området godt utstyrt. Bekkelaget skole har egen aktivitetshall med gode fasiliteter for ballspill, og like ved finner man Bækkelagshallen som et alternativ. Best Trening og Mudo Nordstrand dekker de som ønsker styrketrening eller kampsport, begge innen kort avstand. Utover de organiserte tilbudene er det den nære naturen som ofte trekkes frem som noe av det fineste med å bo på Holtet: kort vei opp til Ekebergsletta og turterrenget i marka gjør at søndagsturen eller kveldsjoggen sjelden krever bil. Om sommeren er det heller ikke langt ned til badeplassene ved Bekkelaget og Ulvøya, der mange fra nabolaget tilbringer varme dager.

Lokale steder og attraksjoner

Bekkelaget kirke er et kjent landemerke i nabolaget, godt synlig der den ligger på høyden. Går man opp mot Ekebergsletta, møter man både skulpturene i Ekebergparken og en av byens fineste utsiktspunkter over fjorden. Der finnes også et lite dyrehold med sau og gris, populært blant barnefamiliene i området. Ekebergrestauranten ligger rett ved, med samme utsikt fra terrassen, et fint sted å ta en middag eller bare stikke innom for kaffe. Ned mot vannet ligger badeplassene ved Bekkelagsstranda, roligere og mer lokale enn de større badeplassene lenger sør.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Høydepunkter









Første etasje





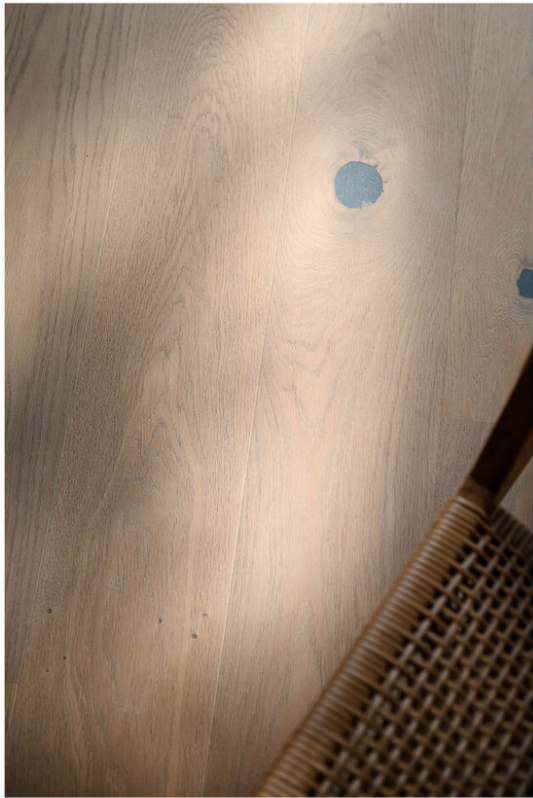






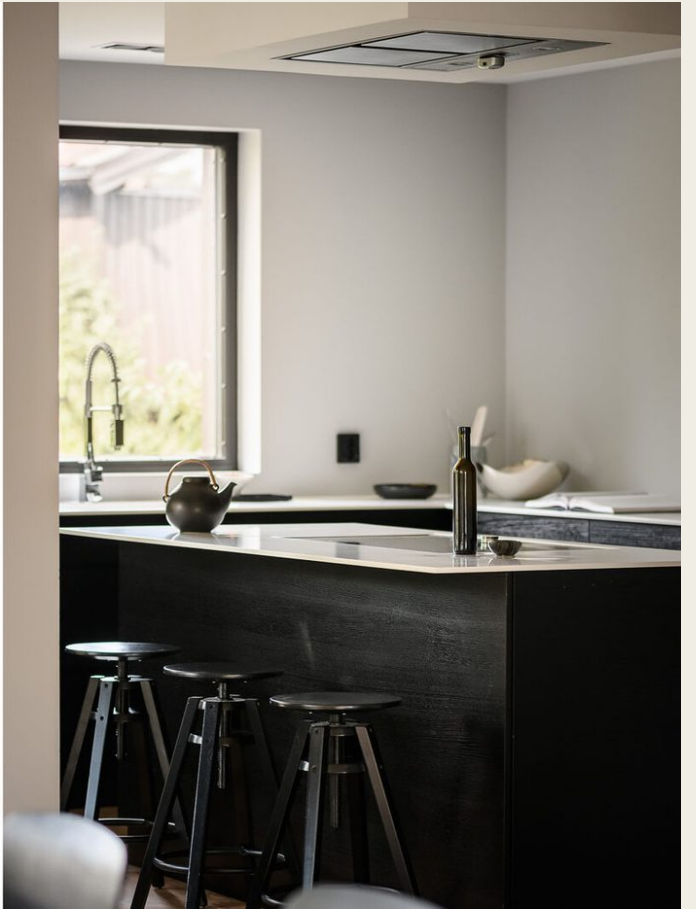
Andre etasje



















Tredje etasje

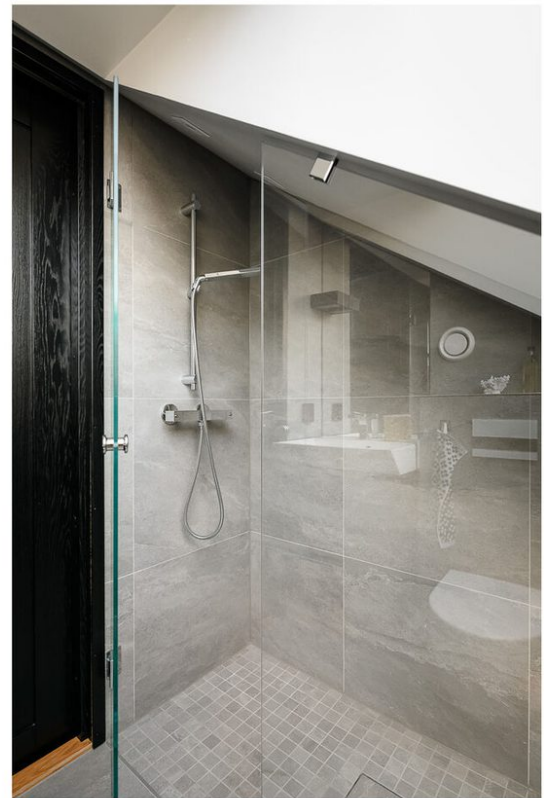
















Underetasje



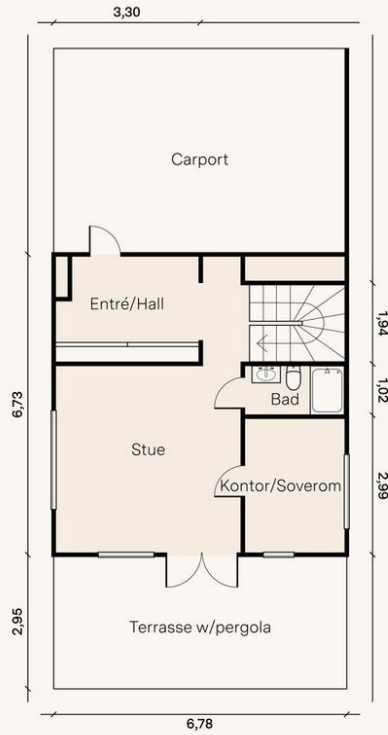








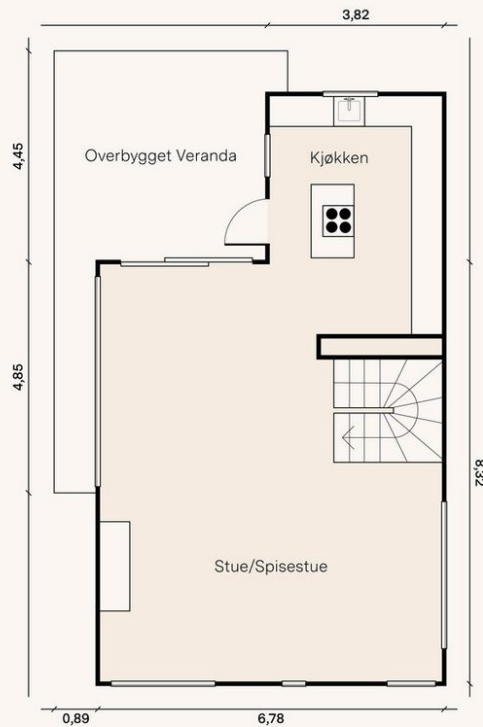




Parelusveien 13F

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

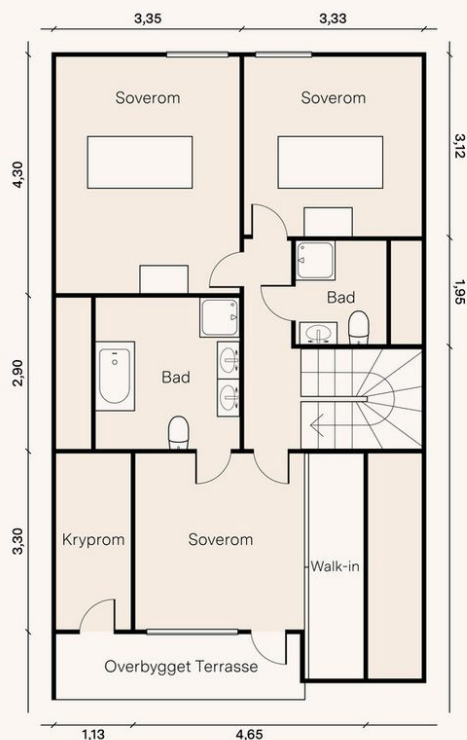
Boa



Parelusveien 13F

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

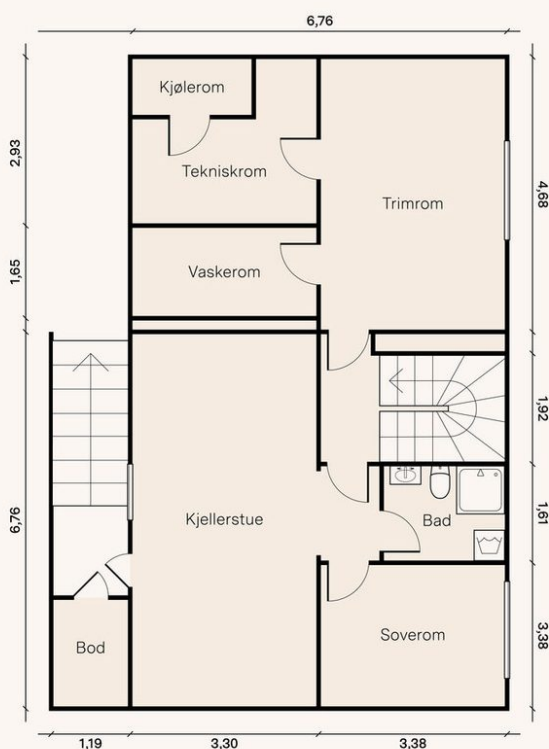
Boa



Parelusveien 13F

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

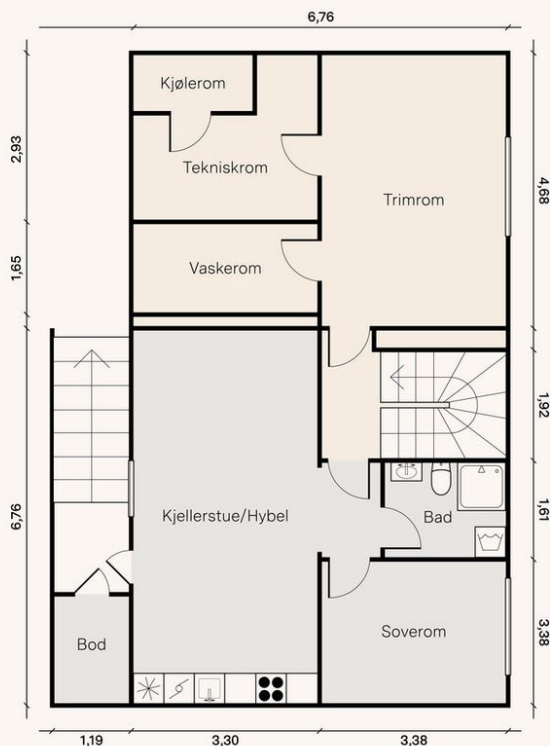
Boa



Parelusveien 13F

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Pareliusveien 13F

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

Hybel

**Leieinntekter på 20.000,- per mnd.
(240.000,- per år).**

Leieinntekten er skattefri dersom resten av boligen benyttes som primærbolig. En slik leieinntekt vil dekke renter på et lån på kr. 6.000.000,- med utgangspunkt i 5% lånerente.

Forutsetninger lagt til grunn for regnestykke:

Årlig leieinntekt: kr. 240.000,-
Årlige renter hensyntatt skattefradrag: 234.000,-
(Årlig rente ved 5% og lånebeløp kr. 6.000.000,- = kr. 300.000,-
Minus 22% skattefradrag kr. 66.000,- = kr. 234.000,-)













STANDARD

Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser samt gummifliser i trimrom.

Vegger med malte flater.

Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loftet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra KVIK med finerte fronter som er montert i delvis åpen løsning med stue/spisestue og med koke-/spiseøy. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av Corian. Avtrekksvifte i himlingen. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau som stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn og kaffemaskin, samt induksjonstopp (bred modell), oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Våtrom:

- Loft dusjbad: Flislagt bad med varmekabel i gulvet og downlights. Servant, servantskap, veggmontert wc og glassvegg/-dør. Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran i badegulvet. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Loft bad: Flislagt bad med varmekabel i gulvet og downlights. Dobbelservant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger. Elektrisk håndkjetørker. Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- 1.etg bad: Flislagt bad med varmekabel i gulvet og downlights. Servant, servantskap, veggmontert wc og glassvegg/-dør. Elektrisk håndkjetørker. Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Kjeller bad: Flislagt bad med varmekabel i gulvet og downlights. Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av påføringsmembran. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Kjeller vaskerom: Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel. Nedfelt skyllekum, skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Vaskerommet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av membran i gulvet. Det er plastsluk med klemring. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tekniske installasjoner:

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.

* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap med overløpsrør. Stoppekran i teknisk rom.

* Avløpsrør av plast.

* 300 l og 120 l varmtvannsberedere, som er montert i teknisk rom og med direktekoblet strømtilførsel m/bryter.

* Varmekabler i begge badegulv på loftet, entre/hall m/trappegang og badegulv i 1. etasje samt alle gulv i kjeller. Forøvrig 2 varmpumper luft-til-luft ved trappene.

* Gasspeis i stue/spisestue.

* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + i regi av eier i etterkant av overtagelse

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv.
- * Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, stående kledning samt felter som er pusset/malt.
- * Vinduer, takvinduer og terrasse-/verandadører, som er ok.
- * Saltak i trekonstruksjoner og som er tekket med falsede plater/båndteking.
- * Fra ett soverom på loftet er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m². Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m². Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasseplatting på ca 21 m², m/Pergola.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Bad, kjeller / Vanntett sjikt, membran og sluk

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør, men sluket er i dusjhjørnet og isolert fra resten av badet. Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående eller bevege seg mot døråpningen i stedet for å ledes til sluk. Dette kan øke risikoen for vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Vaskerom, kjeller / Vanntett sjikt, membran og sluk

Det ble målt lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør ble målt til ca. 11 mm. Målingen dokumenterer ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved døråpningen. Dagens preaksepterte ytelse er at vanntett sjikt i våtrommets ytterkanter skal nå minimum 25 mm over overkant slukrist. NS 3600 angir utilstrekkelig høyde mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning som avvik.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over i alt 4 plan med carport for 2 biler ved inngangssiden

INNHold

Enebolig over i alt 4 plan + carport for 2 biler i forbindelse med 1. etasje.

Eneboligen har hovedinngang i 1. etasje og er innredet med:

3.etasje: Trappegang, 3 soverom, dusjbad og bad.

Romhøyde er opptil 2,66 m. Fra ett soverom er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m².

2.etasje: Stue/spisestue m/trapp og delvis åpen kjøkkenløsning. Romhøyde i stue/spisestue er 2,38 cm. Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m².

1.etasje: Entre/hall m/trapp, bad, soverom (kontor) og stue. Romhøyde i stuen er 2,39 m i stuen. Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på ca 21 m², og videre til hage.

Kjeller: Trappegang, bad, soverom, kjellerstue, vaskerom, trimrom og teknisk rom samt kjølerom.

Romhøyde er 2,39 m.

Separat inngang til kjellerstuen via utvendig trapp.

Bod med utvendig atkomst i bunn av utvendig trapp.

* Bak kneveggen ved det største soverommet i 2. etasje er det lagringsplass med lav høyde og gulvareal på ca 3 m², lukeatkomst via terrassen. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er ikke dette målbart areal og er av den grunn ikke omtalt som rom eller i arealoppsettet.

* Carport på ca 24 m² ved overbygget inngangsparti/inngangsdør.

* Bod med utvendig atkomst via utvendig kjellertrapp, har et gulvareal på 1,4 m², BRA-e for boden inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Det er i kum montert avløpspumpe til kommunal ledning for avløpsvann, felles for sameiet.

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

PARKERING

Carport med 2 romslige parkeringsplasser. I tillegg gode parkeringsmuligheter i gate som p.t. er gratis.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse:

Huset ble bygget med mulighet for hybel / leilighet, men har ikke blitt benyttet til dette.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

Godkjent

Har boligen garasje eller carport? Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger. Dette var et nytt hus da jeg kjøpte, ingen andre jeg som har bodd der.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak:

Saksnr 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

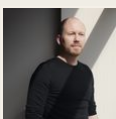
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no



Adresse

Pareliusveien 13F, 1177 OSLO

Dato for energimerking

16.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-333358

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

300450777

Gårdsnummer

154

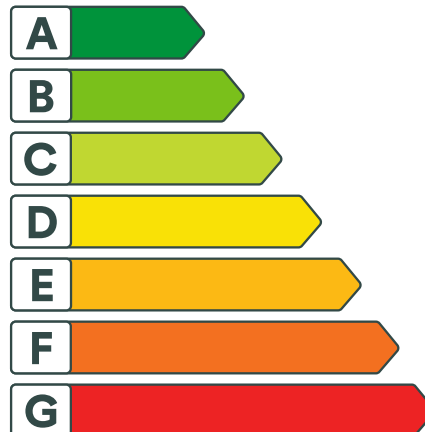
Bruksnummer

134

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet bruksareal

276,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

117,93 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 548 kWh



Pareliusveien 13F, 1177 OSLO



Detaljering

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



Pareliusveien 13F, 1177 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Pareliusveien 13F - Nabolaget Holtet - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sportsplassen Linje 13, 19	10 min 0.9 km
Sportsplassen Linje 74	10 min 0.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.3 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	19 min 1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

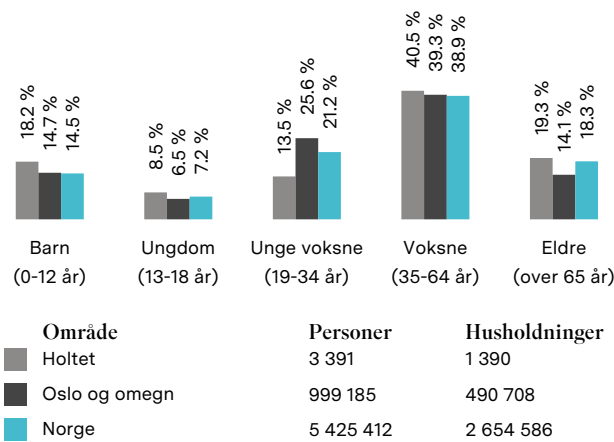
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	11 min 0.9 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Holtet	13 min
PostNord, søndagsåpent	1 km
Jacob's Holtet	14 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil

- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100
- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100
- **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

- 

Bekkelaget skole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
0.9 km
- 

Bækkelagshallen
Aktivitetshall

16 min 
1.2 km
- 

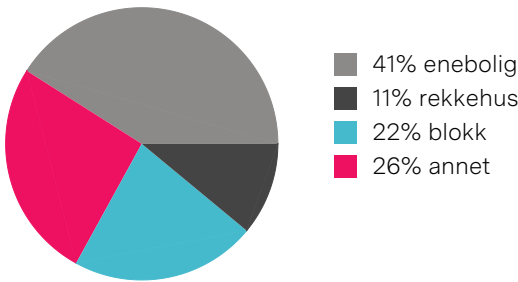
Best Trening

14 min 
- 

Mudo Nordstrand

4 min 

Boligmasse



«Kort vei til sentrum og mark. Bra kollektivtilbud. Godt miljø, lite kriminalitet. Bra skoler og barnehager. Kort vei til butikker av ymse slag. Topp nabolag!»

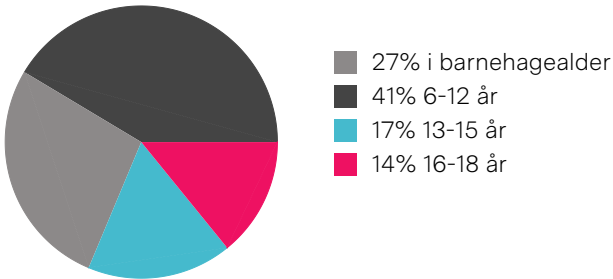
Sitat fra en lokalkjent



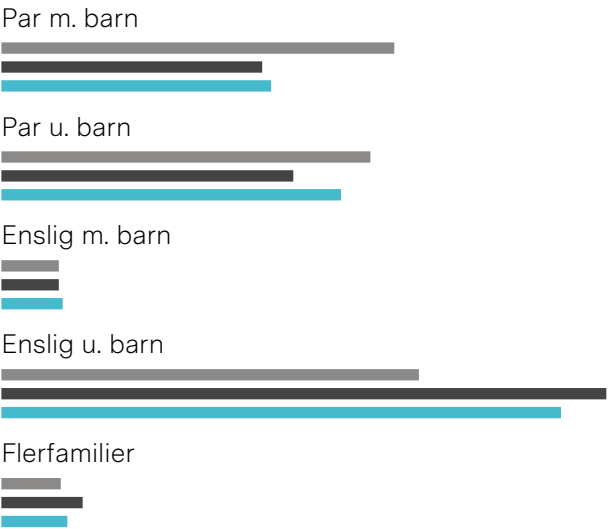
Varer/Tjenester

-  Sæter Torg
- 5 min 
-  Apotek 1 Holtet
- 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

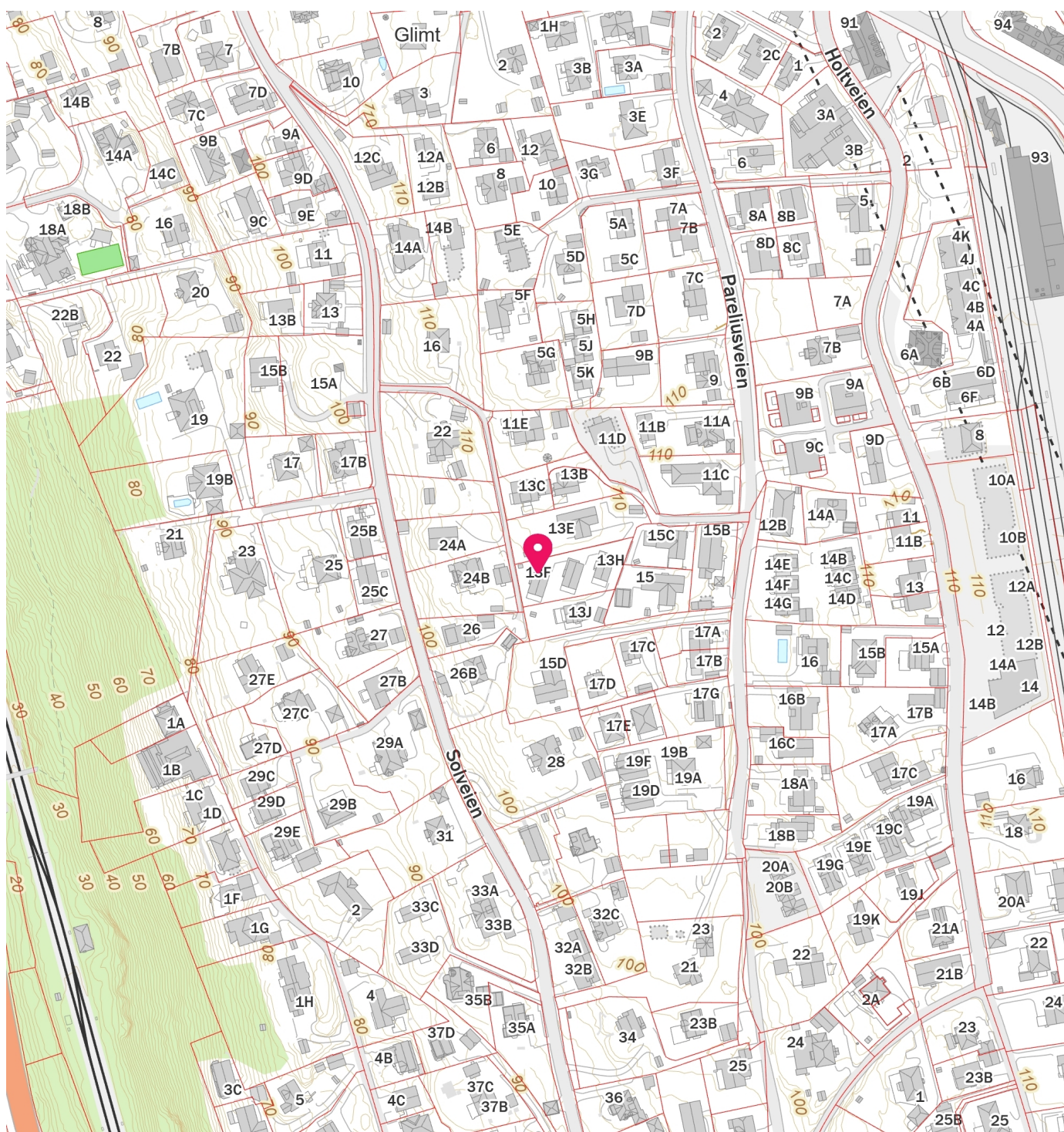
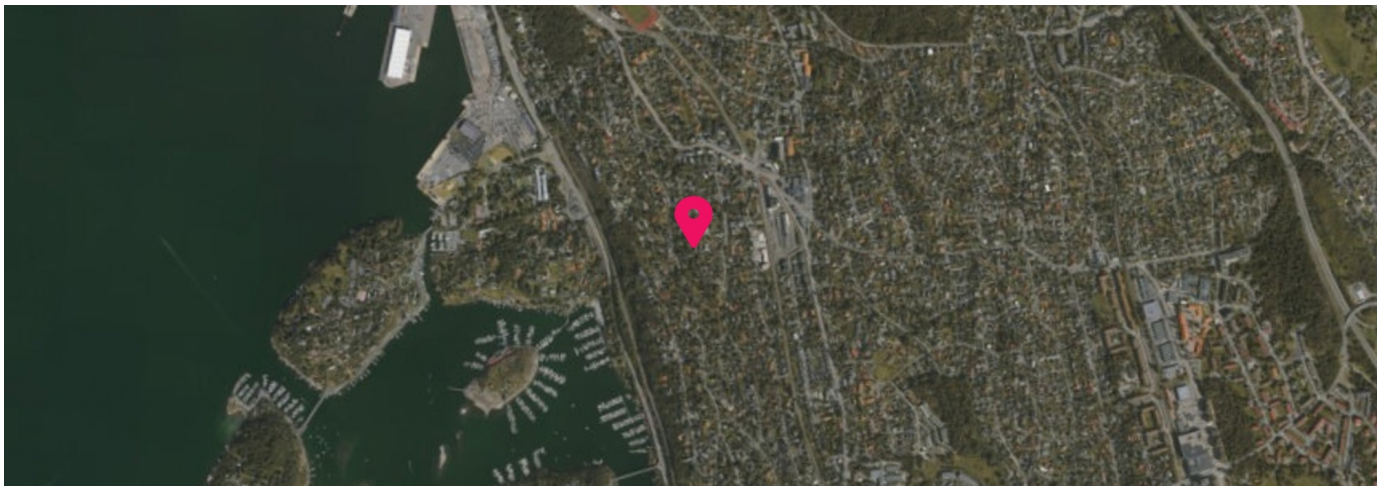


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Pareliusveien 13 F, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 154, bnr. 134, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 16520-26160

Eiendomsverdi ref nr: HQ7455

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over i alt 4 plan med carport for 2 biler ved inngangssiden.
Fra ett soverom på loftet er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m².
Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m².
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasseplating på ca 21 m², m/Pergola.

Separat inngang til del av kjeller, som gjør at det med enkle grep kan etableres en hybeldel i kjeller.

Nåværende eier overtok boligen som ny i 2016.

Etter overtagelse har det blitt utført:

- * I 2026 har innvendige overflater blitt malt.
- * I 2022 ble det bygget pergola ved terrasse foran stuen i 1. etasje.
- * I 2021 ble det installert to varmepumper i trappeoppgangen.
- * I 2020 ble det installert kjølerom i kjeller.
- * I 2017 ble det utført:
 - Det ble plassbygget garderobeløsninger i hovedsoverrommet på loftet og i entrè i 1. etasje.
 - Det ble plassbygget TV-reol i stuen i 2. etasje.
 - Det ble montert ladepunkt for el-bil.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet familiebolig. Boligen har sine opprinnelige flater og utstyr, og holder en normalt god standard på flater og utstyr.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Støpte søler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som kjellergulv.
- * Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, stående kledning samt felter som er pusset/malt.
- * Vinduer, takvinduer og terrasse-/verandadører, som er ok.
- * Saltak i trekonstruksjoner og som er tekket med falsede plater/båndteking.
- * Fra ett soverom på loftet er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m². Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m². Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasseplating på ca 21 m², m/Pergola.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige flater er ok etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har vaskerom + 4 flislagte bad, alle med varmekabel i gulvene.

Vaskerommet og badene ble bygget nye i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet

dokumentasjon/kontrollerklæringer for foliemembran i badegulvene i 1. etasje og loft, som er eier har oversendt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra KVIK med koke-/spiseøy og integrerte hvitevarer, som er montert i delvis åpen løsning med stue/spisestue. Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert prefabrikkert kjølerom element i teknisk rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i teknisk rom.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap med overløpsrør. Stoppekran i teknisk rom.
- * Avløpsrør av plast.
- * 300 l og 120 l varmtvannsberedere, som er montert i teknisk rom og med direktekoblet strømtilførsel m/bryter.
- * Varmekabler i begge badegulv på loftet, entre/hall m/trappegang og badegulv i 1. etasje samt alle gulv i kjeller. Forøvrig 2 varmepumper luft-til-luft ved trappene.
- * Gasspeis i stue/spisestue.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + i regi av eier i etterkant av overtagelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- * Grunnmur i isolert bindingsverk med sprøytebetong.
- * Drenering fra byggeåret, med synlig grunnmursplast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

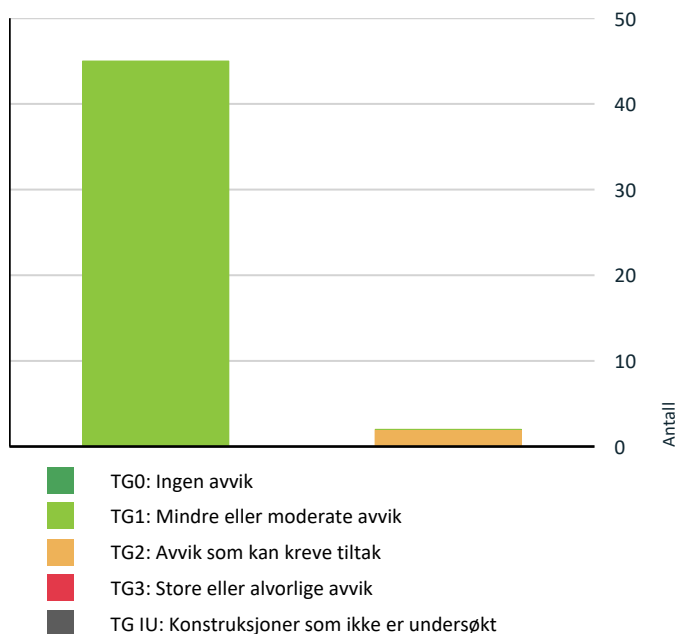
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås. Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2016

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

HMS:

Taktekking er innsisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adgang til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av taktekking og beslag, er ikke undersøkt.

UNDERSØKELSEN:

Taket er utført med ytterteking av falsede plater/båndteking og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinnstettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke takplater som ytterteking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.

Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

BESKRIVELSE:

Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med falsede plater/båndteking.

Taktekkingen ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert takrenner, nedløp og beslag + snøfangere på taket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonens oppbygging og isolasjonsmengde er ikke fullt ut verifisert, da konstruksjonene er innbygget. Det ble ikke registrert synlige tegn til problemer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur av isolert bindingsverk med innvendig plater og utvendig kledning samt felter som er pusset/malt.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Tilstandsrapport

! TG 1 Vinduer, takvinduer og terrasse-/verandadører

Beskrivelse

Vinduer, takvindu og terrasse-/verandadører med isolerglass fra byggeåret.

Innvendig solskjerming ved takvinduene.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og dører.

! TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Boligen har to inngangsdører, en i hovedinngangsdør i 1. etasje og bi-inngangsdør med glassfelt til kjeller.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dørene, dørene er ok.

! TG 1 Veranda og terrasser

Beskrivelse

Loft:

Fra ett soverom er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m².

Tremmegulv og glassrekkverk.

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 105 cm, som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

2. etasje:

Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m².

Tremmegulv og glassrekkverk.

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 105 cm, som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Generelt:

Det antas at det ligger tekking under tremmegulvene, ikke mulig å se eller kontrollere. Ingen observerbare tegn til problemer.

! TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

1. etasje:

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til terrasseplatting på ca 21 m², m/Pergola.

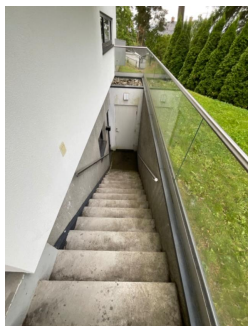
Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig, støpt trapp til kjellerinngang og med sluk i nederste repos/nivå.

Glassrekkverk rundt trappehalsen og håndløpere på begge sider av trappen.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige screens ved stuen i 1. etasje.

Vedrørende kjellerbod med utvendig atkomst:
Det er avtrekksventil, men ikke tilluftsspalte ved døren.

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 1-stavs parkett og fliser samt gummipliser i trimrom.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med malte flater.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loftet.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, det er utstedt ferdigattest og det legges til grunn at det er fremlagt kontrollerklæringer.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gasspeis i stue/spisestue.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren er utført som isolert bindingsverk med sprøytebetong og antas fundamentert på komprimerte steinmasser. Utvendig er det synlig grunnmursplast.

Det ble foretatt hulltaking med diameter 73 mm i langvegg i soverom. Hulltakingen ble utført for kontroll av konstruksjonsoppbygging og for å undersøke eventuelle tegn til fuktskade.

Ved hulltakingen ble det fra innsiden registrert gipsplate, bindingsverk med isolasjon samt isolasjonsplate mot sprøytebetong/grunnmur. Det ble målt et fuktinnhold på 10,3 vekt-% i bunnsvill. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskade eller andre avvik i kontrollpunktet.

Det er ikke tilfarergulv i kjelleren.

Rom under terreng er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Drenering, utvendig fuktsikring og tilbakefylte masser er i begrenset grad visuelt kontrollerbare i ferdig bygg. Det ble ikke observert symptomer på fuktrelaterte skader ved befaringen. Punktet må sees i sammenheng med «Fuktsikring og drenering».

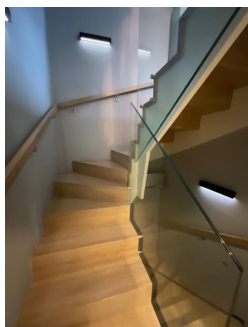
Innvendige trapper

Beskrivelse

Eiketrapper i mellom etasjene. Håndløpere på vegg og grekkverk.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på loftsgulvet er 90 cm.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

Vedrørende bad/våtrom generelt

Beskrivelse

BAD/VÅTROM – GENERELT

Flislagte baderom samt vaskerom med flislagt gulv, alle fra 2016

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

VÅTROM – DOKUMENTASJON:

BESKRIVELSE:

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.

* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.

* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

VÅTROM

LOFT > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran i badegulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

Tilstandsrapport



LOFT > DUSJBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

LOFT > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

LOFT > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

LOFT > DUSJBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran.

Det ble målt høydeforskjell på 32 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Etter dagens preaksepterte ytelse er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Tilstandsrapport



LOFT > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc og glassvegg/-dør.

LOFT > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

LOFT > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på at eier opplyser at dusjen har vært svært lite i bruk og at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran i badegulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran.

Det ble målt høydeforskjell på 38 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Etter dagens preaksepterte ytelse er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Elektrisk håndklettørker.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

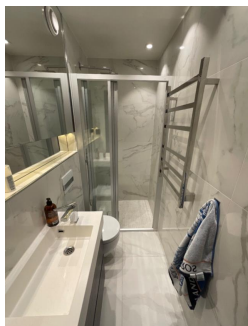
Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av foliemembran i badegulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæring for foliemembran i våtrommet, som er eier har oversendt.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc og glassvegg/-dør.
Elektrisk håndklettørker.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på at eier opplyser at dusjen har vært svært lite i bruk + at dusjen ligger mot tykk/påforet vegg mot trappen har en del tekniske rørføringer.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av påføringsmembran og det er utstedt ferdigattest for boligen.



KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, utover ferdigattest.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør, men sluket er i dusjhjørnet og isolert fra resten av badet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist/flis ved sluk til topp flis ved dør. Målingen dokumenterer ikke høydeforskjellen til vanntett sjikt ved døråpningen. Sluket er plassert i en avgrenset dusjsone, slik at lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet ikke nødvendigvis har fri avrenning til sluket. NS 3600 legger til grunn at høydeforskjellen skal vurderes mot vanntett sjikt, og at lekkasjevann skal kunne ledes til sluk.

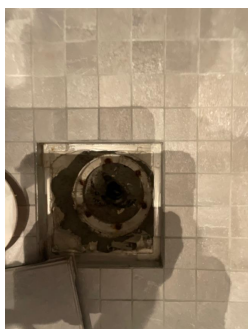
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ved lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående eller bevege seg mot døråpningen i stedet for å ledes til sluk. Dette kan øke risikoen for vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Høyden på vanntett sjikt ved døråpningen og muligheten for avrenning av lekkasjevann fra hele våtrommet bør avklares. Ved utilstrekkelig sikring må det etableres tiltak som sikrer at lekkasjevann holdes tilbake og ledes til sluk.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på at eier opplyser at dusjen har vært svært lite i bruk og at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsoneens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Tilstandsrapport

Vaskerommet ble bygget nytt i 2016 ved bruk av membran i gulvet og det er utstedt ferdigattest for boligen.



KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, utover ferdigattest.

KJELLER > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt vaskeromsgulv med varmekabel.

Det ble målt lokalt fall rundt sluket.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring.

Det ble målt lokalt fall rundt sluket.

AVVIK :

Det ble målt høydeforskjell på 11 mm fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det ble målt lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør ble målt til ca. 11 mm. Målingen dokumenterer ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved døråpningen. Dagens preaksepterte ytelse er at vanntett sjikt i våtrommets ytterkanter skal nå minimum 25 mm over overkant slukrist. NS 3600 angir utilstrekkelig høyde mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning som avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Ved lekkasje eller større vannsøl kan mangelfull oppkant redusere gulvets evne til å holde tilbake vann. Vann kan dermed renne ut gjennom døråpningen og medføre fuktbelastning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

- **Tiltak:**

Høyden og utførelsen av vanntett sjikt ved døråpningen bør dokumenteres eller undersøkes nærmere. Dersom nødvendig oppkant ikke er etablert, må det utføres tiltak som sikrer tilstrekkelig vanntetting og vannoppdemming ved døråpningen.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedfelt skyllekum, skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegg i vaskerom med vanninstallasjoner fordi den ligger mot tykk vegg mot kjellerstuen og uvisst hva veggen er oppbygget av + med en del tekniske rørføringer.

Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra KVIK med finerte fronter som er montert i delvis åpen løsning med stue/spisestue og med koke-/spiseøy. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av Corian. Avtrekksvifte i himlingen. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt kaffemaskin.

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert prefabrikkert kjølerom element i teknisk rom. Frittstående element og ikke nærmere beskrevet eller vurdert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i teknisk rom.
Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.

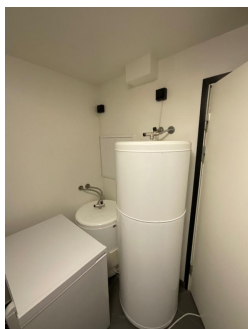


Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 l og 120 l varmtvannsberedere, som er montert i teknisk rom.

Varmtvannsberedere er montert med direktekoblet strømtilførsel m/bryter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg, som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.
Anlegget antas å ha tilstrekkelig kapasitet for normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + i regi av eier i etterkant av overtagelse.

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såler, antatt fundamentert på komprimerte faste masser.

Det er på innserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast.

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er trolig utført etter normale metoder i byggeåret.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av bindingsverk med sprøytebetong.

Støpte søiler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

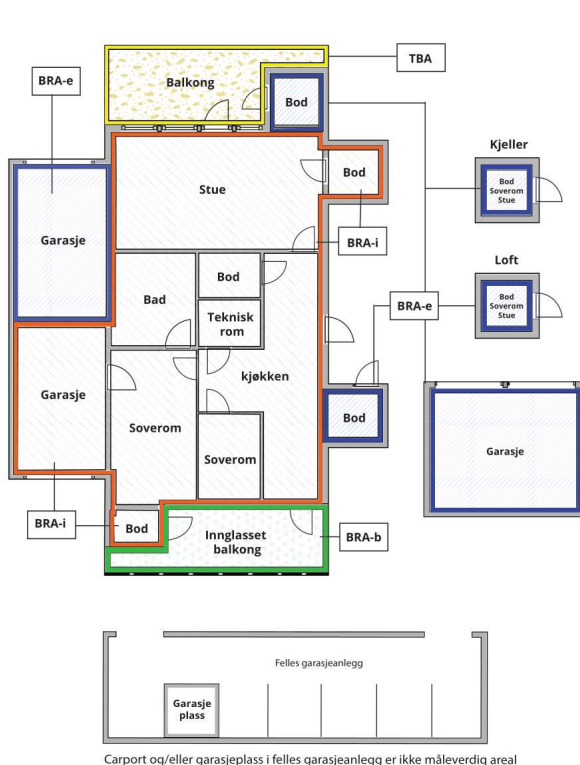
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	46			46	3	14	60
2. etasje	68			68	25		68
1. etasje	47			47	21		47
Kjeller	79	2		81			81
SUM	240	2			49	14	256
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, 3 soverom, dusjbad, bad		
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken		
1. etasje	Entré/hall m/trapp, bad, soverom (kontor), stue		
Kjeller	Trappegang, bad, soverom, kjellerstue, trimrom, vaskerom, teknisk rom, kjølerom	Bod m/utvendig atkomst	

Kommentar

Enebolig over i alt 4 plan + carport for 2 biler i forbindelse med 1. etasje.
Eneboligen har hovedinngang i 1. etasje og er innredet med:

Loft:

Trappegang, 3 soverom, dusjbad og bad.
Romhøyde er opptil 2,66 m.

Fra ett soverom er det utgang til overbygget terrasse på ca 3 m².

2. etasje:

Stue/spisestue m/trapp og delvis åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue/spisestue er 2,38 cm.

Fra stue/spisestue og kjøkken er det utganger til overbygget veranda på ca 25 m².

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, bad, soverom (kontor) og stue.
Romhøyde i stuen er 2,39 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til terrasseplattning på ca 21 m², og videre til hage.

Kjeller:

Trappegang, bad, soverom, kjellerstue, vaskerom, trimrom og teknisk rom samt kjølerom.
Romhøyde er 2,39 m.

Separat inngang til kjellerstuen via utvendig trapp.
Bod med utvendig atkomst i bunn av utvendig trapp.

* Bak kneveggen ved det største soverommet i 2. etasje er det lagringsplass med lav høyde og gulvareal på ca 3 m², lukeatkomst via terrassen.
På grunn av romhøyde under 1,90 m, er ikke dette målbart areal og er av den grunn ikke omtalt som rom eller i arealoppsettet.

* Carport på ca 24 m² ved overbygget inngangsparti/inngangsdør.
Carport er ikke målbart areal og skal ikke inn i arealoppsettet, kun beskrives i fritekst.

* Bod med utvendig atkomst via utvendig kjellertrapp, har et gulvareal på 1,4 m², BRA-e for boden inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Jan Olav Frederic Rivelsrud, som påviste
og ga opplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	134		3	1167.5 m ²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Pareliusveien 13 F

Hjemmelshaver

Jan Olav Frederic Rivelsrud

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap

S/E Pareliusveien 13 F - G -
H

Eierandel

255 / 765

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig og innholdsrik enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Holtet. Skjermet og barnevennlig beliggenhet innerst i stikkvei. Gode solforhold og utsikt. Eiendommen ligger med kort avstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler, servicetilbud, forretninger, offentlig kommunikasjon samt flotte tur- og rekreasjonsområder på Brannfjell og Ekeberg. Parkering for to biler i carport i forbindelse med 1. etasje. Det er montert ladepunkt for el-bil i carport.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er i kum montert avløpspumpe til kommunal ledning for avløpsvann, felles for sameiet. Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by. Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Flat tomt, som er opparbeidet og beplantet. Innkjørsel/gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke lagt opp til å betale felleskostnader. Eiere betaler sine egne kommunale avgifter og bygningsforsikring. Eiere måker i egen regi.

Bebyggelsen

Enebolig over i alt 4 plan, som ble ferdigstillet i 2016. Boligen er en del S/E Pareliusveien 13 F - G - H. Sameiet består av tre eneboliger og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 3.4.2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 3.4.2017	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen + i regi av eier i etterkant av overtagelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Nordstrand

Oppdragsnr.

2-26-0075

Adresse

Pareliusveien 13 F

Postnr.

1177

Sted

OSLO

Selgers navn

Jan Olav Frederic Rivalsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒

Nei

☐

Ja

Salg ved fullmakt?

☒

Nei

☐

Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐

Nei

☒

Ja

Når kjøpte du boligen?

02/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐

Nei

☒

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8183205

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒

Nei

☐

Ja

Initialer selger:

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum avløp som deles av 3 seksjoner.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Initialer selger:

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Huset ble bygget med mulighet for hybel / leilighet, men har ikke blitt benyttet til dette.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Godkjent.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger. Dette var et nytt hus da jeg kjøpte, ingen andre jeg som har bodd der.

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

17.08.2026

Signert av

Jan Olav Frederic Rivelrud

Initialer selger:
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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


 Rekvisit iht. følgebrev/
 rekvisit ikke oppgitt.

 995579111
 org.nr./fødselsnr.

 Fødselsnr./Orgnr. 912167178111

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 154, bnr. 134, Pareliusveien 13 F i Oslo, saksnummer 201403364.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

Pareliusveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____ 20....

 _____ Fødselsnr./Orgnr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSG, den *12.11.* 20*15*
Barber Group AS Fødselsnr./Orgnr. 912167178111

 Doknr: 1077846 Tinglyst: 18.11.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Advokat Jørn Kristensen, styreleder

101249



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602032548
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210566	TANGENES GEIR		MARMORVEGEN 56, 3931 PORSGRUNN
090168	TANGENES GISLE		PARELIUSVEIEN 13 J, 1177 OSLO

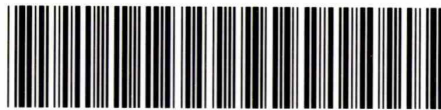
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	154	134

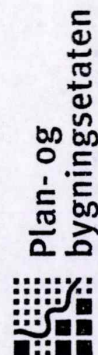
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	154	134	0	1	255 / 765	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	154	134	0	2	255 / 765	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	154	134	0	3	255 / 765	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 887409 Tinglyst: 29.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

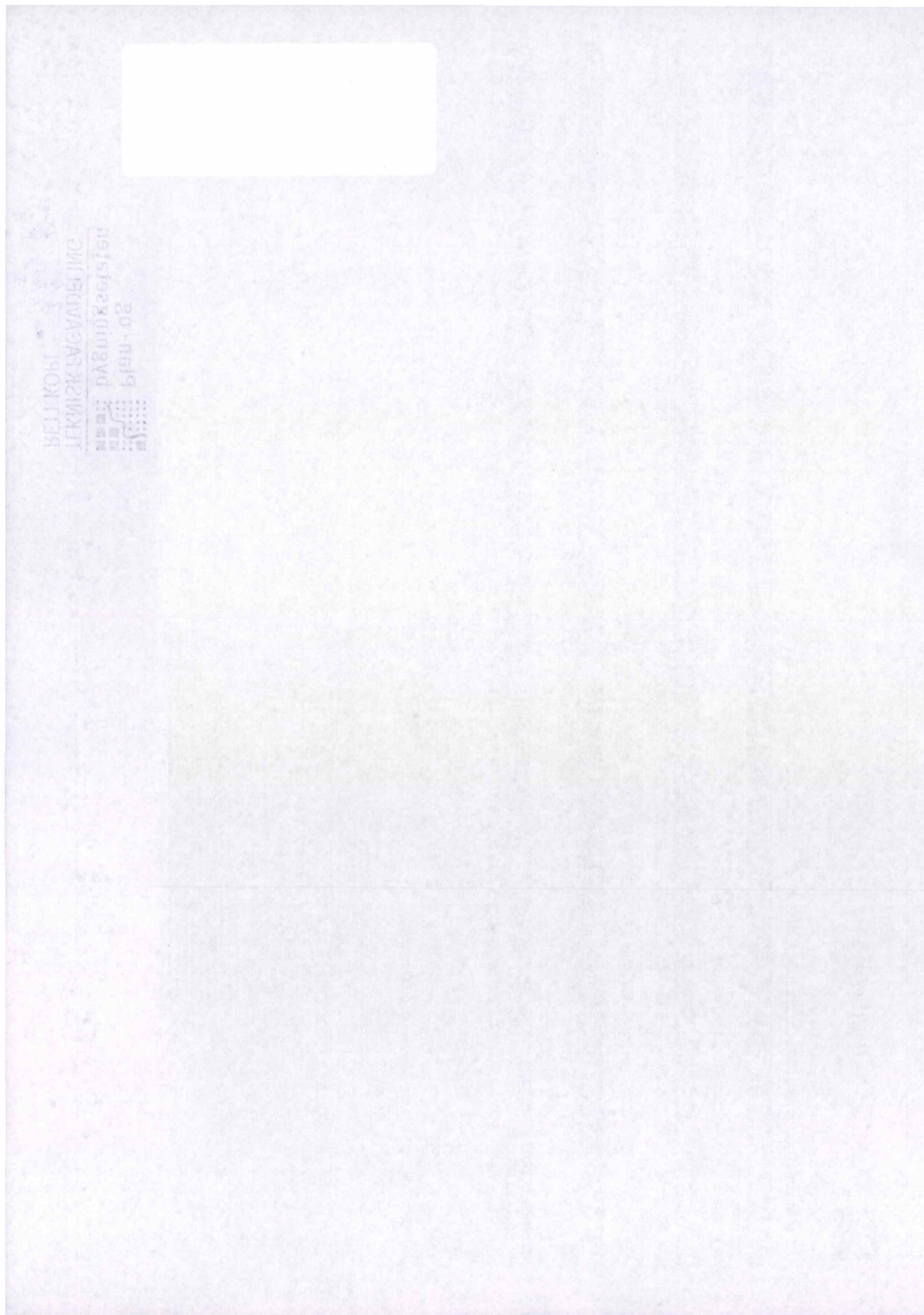


TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

27.09.2016 13.42

Side 1 av 1

27/9-16



Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	154	134		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
070874 [redacted]	Erlend Opheim		1/2
150274 [redacted]	Jardar Krisensen		1/2
090168 [redacted]	GISLE TANGENES		1/2
210566 [redacted]	GEIR TANGENES		1/2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPİ 27/9-16 JH

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

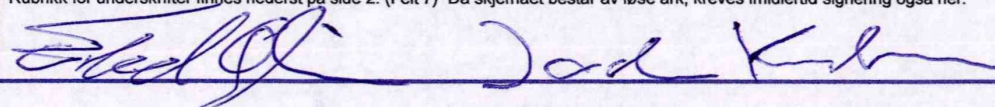
S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 8)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 8)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 8)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 8)
1	B	255	B	11				21				31			
2	B	255	B	12				22				32			
3	B	255	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 765				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				765				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

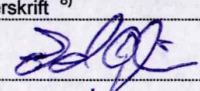
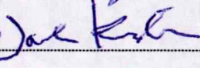
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



RETT KOP
TEKNISK EGENDE
PÅGÅENDE
2026-08-27

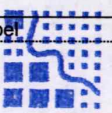
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

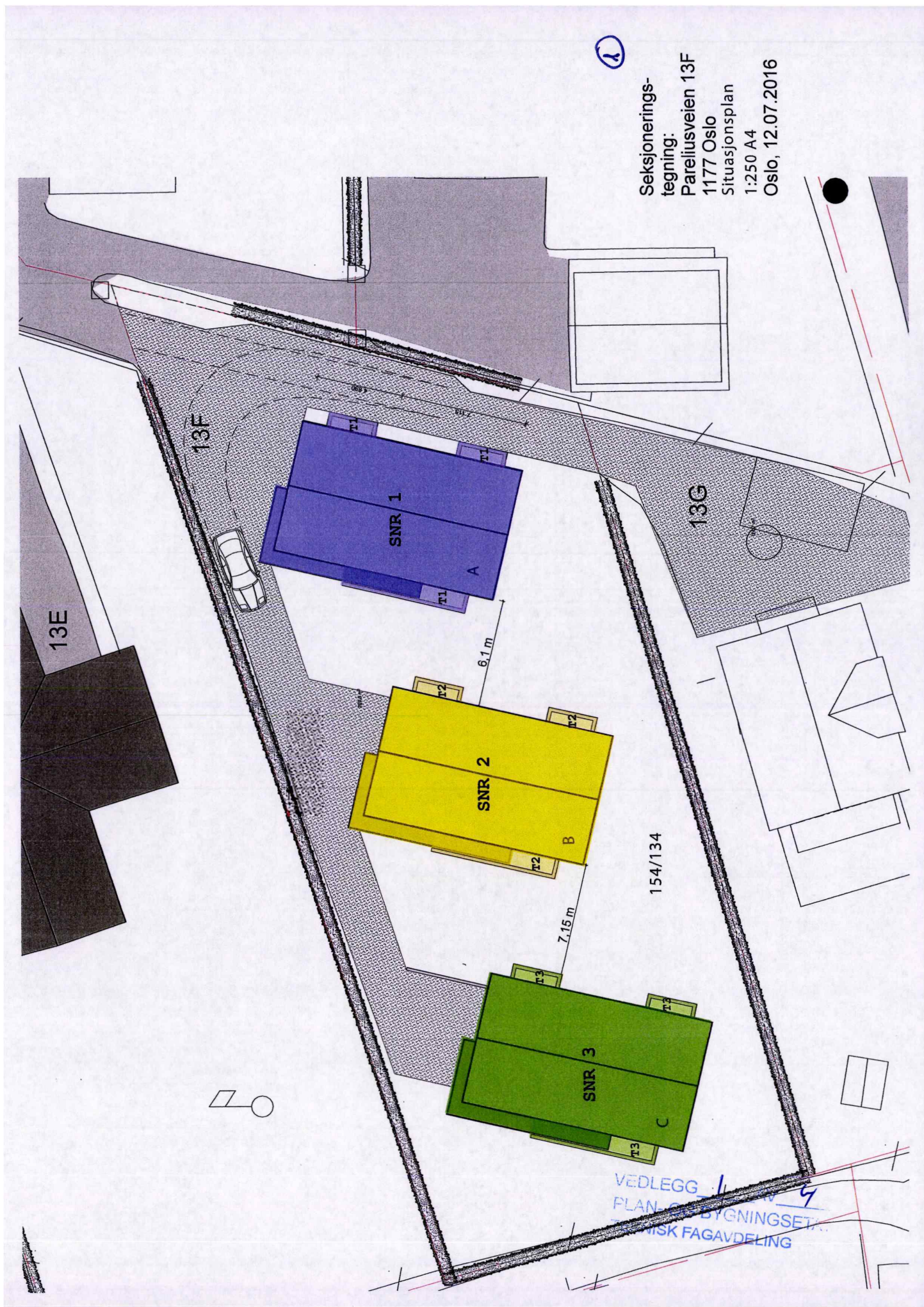
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{a)}
Oslo, 12/1-2016		ERLEND OPHEM	
Oslo, 12/1-2016		JØRGEN KRUSE	
	ihht. fullmakt		
	Søker godtar at eiendommen seksjoneres iht. urådighet.		

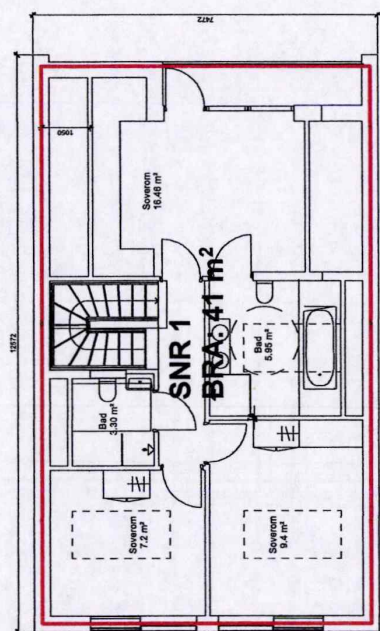
Rettet med samtykke fra søker 21/5-16

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	

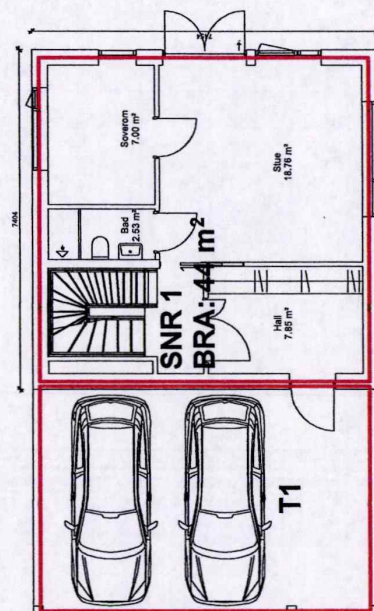
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☐ Befaring er foretatt			
☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
154	134		1-3
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
27.9.16		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





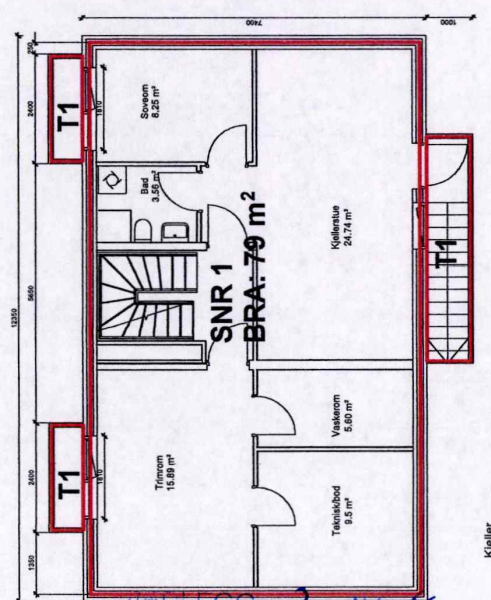
3. etasje



1. etasje



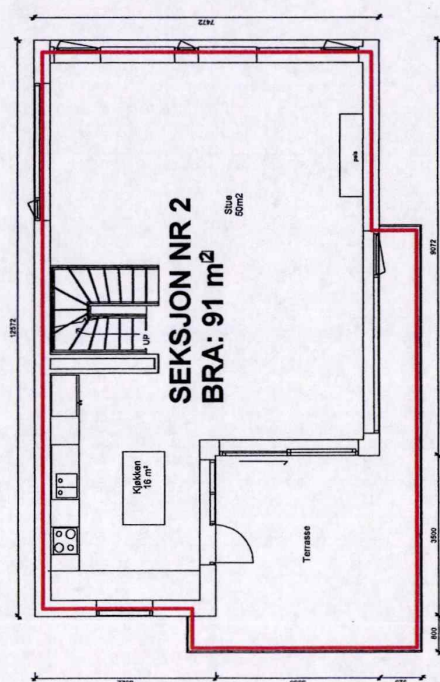
2. etasje



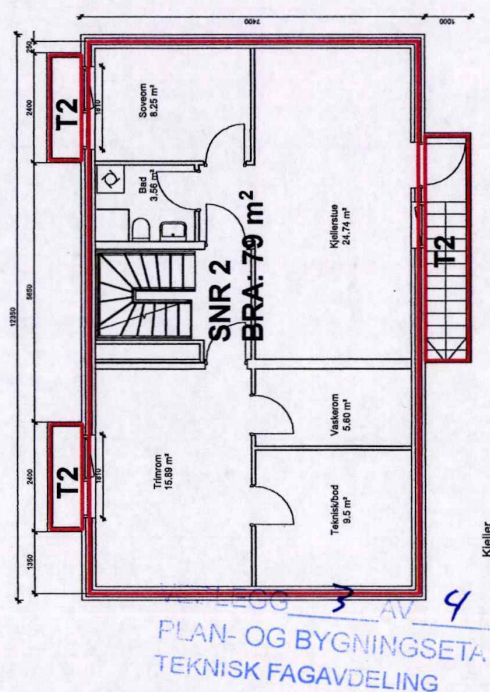
Kjeller

SNR 1
SEKSJONERINGSTEGNING
Oslo, 12.07.2016

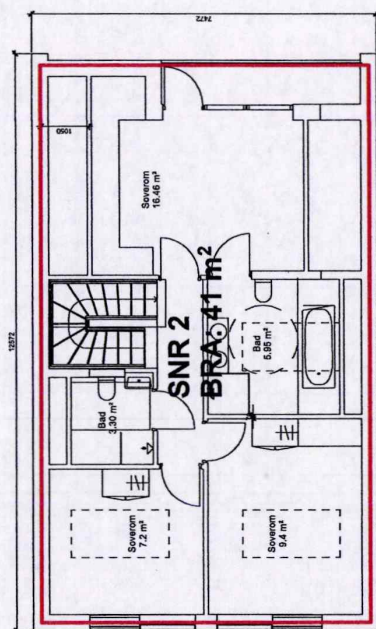
[illegible]



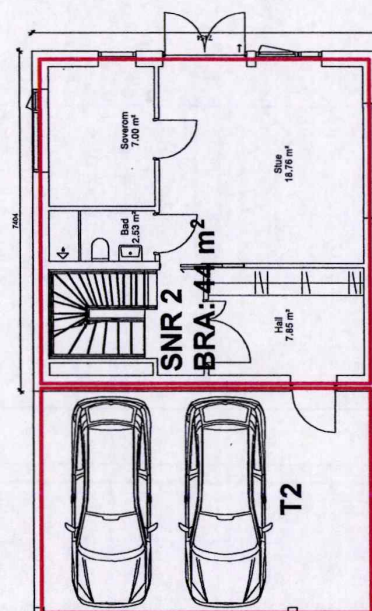
2. etasje



Kjeller



3. etasje



1. etasje

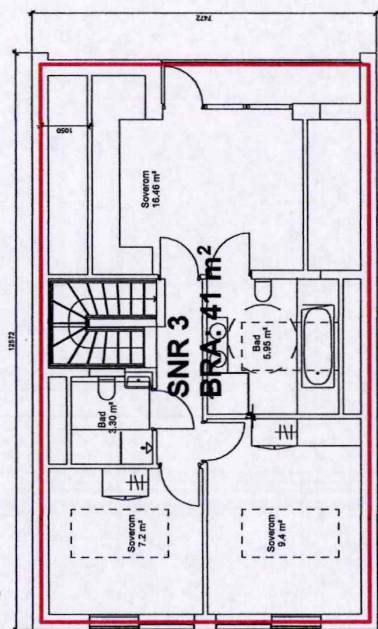
②

SNR 2

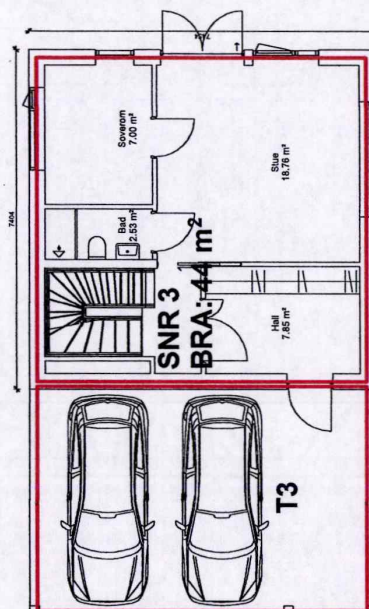
SEKSJONERINGSTEGNING

Oslo, 12.07.2016

[illegible]



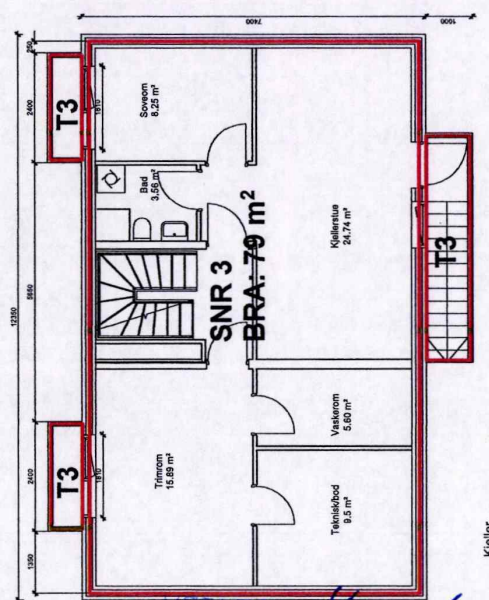
3. etasje



1. etasje



2. etasje



Kjeller

SNR 3
SEKSJONERINGSTEGNING
Oslo, 12.07.2016

[illegible]