

SALGSOPPGAVE

Bjørndal

Elgråkket 128, 1270 Oslo

Verditakst kr 5.300.000



Advokat

Fredrik Sollie

MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

Telefon: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Betegnelse:

Elgtråkket 128, 1270 Oslo

GNR. 187 BNR. 127 i Oslo

Type bolig:

Enebolig

Beskrivelse av boligen og beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert, populært og barnevennlig boligområde på Bjørndal i Oslo, med kort avstand til skole, barnehager, idrettshall, bussforbindelser og daglige servicetilbud. Området har flere grøntområder samt god tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Grønliåsen. Bjørndal idrettspark har flere fotballbaner (kunstgress, gress og grus), tennisbaner, cricketbane, basketbane, anlegg for kulestøt og lengdehopp samt sandvolleyball. Vinterstid prepareres en lysløype/rundløype på ca. 2 km i tilknytning til idrettsparken, i tillegg til egne områder for skilek. Det er kort kjøreavstand til Oslofjorden med badeplasser ved Hvervenbukta. Stensrudtjern med tilrettelagt badeplass, sandstrand og grillplass ligger innen sykkelavstand. På Grønmo finnes golfbane med park-/skogsbane. Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Rema 1000 ved Bjørndal senter, som også har post i butikk, spisested, legesenter, frisør og butikk med asiatiske matvarer. Det er kort vei til Senter Syd Mortensrud med et bredere utvalg butikker, samt videre til Lambertseter senter og Oslo sentrum. Kollektivtilbudet omfatter buss med holdeplasser ved Bjørnholt skole i nærheten av boligen. Buss 71 går til Mortensrud T-banestasjon, mens linje 77 går mot Holmlia og Hauketo togstasjon. Med bil tar det om lag 7 minutter til Mortensrud, ca. 10 minutter til Hvervenbukta, ca. 11 minutter til Lambertseter, rundt 17 minutter til Oslo S og omtrent 40 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen inneholder:

2. etasje/loft: Trapperom, soverom, soverom 2, bod, bad

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, garasje, kjøkken, stue

Underetasje: Kjøkken/stue, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, gang, bod, soverom 3

Renovering av boligen er påbegynt, men arbeidene er ikke ferdigstilt. Det gjenstår mye arbeid.

Takstmannen har på befaring avdekket flere forhold som indikerer svak/ufagmessig utførelse i boligen. Det er dessuten gjenstående arbeider og ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at innbo og løsøre i boligen ikke medfølger.

Hjemmelshaver:

Jaroslav Humlicek

Viktoria Magdalena Våge

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: Eiendomsressurs AS

Befaringsdato: 07.01.2026, rapportdato: 14.04.2026

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser/tilliggende rettigheter i eiendommen/seksjonen:

Følgende servitutter er påheftet eiendommen, og følgende rettigheter tilligger eiendommen:

Heftelser og rettigheter i eiendomsrett: 1987/25841-2/105 27.04.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 68 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 70 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 72 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 74 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 76 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 78 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 80 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 82 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 84 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 86 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 88 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 103 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 105 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 107 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 109 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 111 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 113 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 115 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 117 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 119 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 121 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 123 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 125 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 127 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 129 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 131 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Boligen:

- 202 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 0 kvm eksternt bruksareal (BRA-e)
- 0 kvm innklasset balkong (BRA-b)
- 43 kvm terrasse- og balkongareal (TBA)
- 14 kvm ikke måleverdig areal (ALH)
- 202 kvm totalt bruksareal (BRA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Ulovlige forhold m.v:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Påbygg av inngangsparti i 1. etasje: Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.

Omgjøring fra carport til lukket garasje og omgjøring av deler til vaskerom og bad, samt påbygg av garasje til å flukte med nytt inngangsparti: Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.

Kjøkken under garasje: Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.

Veranda/terrasse er utvidet: Endringen kan være søknadspliktig.

Det er etablert separat utleiedel i kjeller som ikke er søkt eller godkjent. Det er ikke vurdert i hvilken grad tiltakene vil kunne bli godkjent. I ytterste konsekvens må man påregne at tiltakene kreves tilbakeført.

Loftet er innredet: Det foreligger tegning som ikke stemmer med dagens situasjon, og det foreligger ikke ferdigattest. Vedr. innredet loft: Fra saksinnsyn: "Søknad om ferdigattest kan ikke behandles Elgtråkket 128 Plan- og bygningssetaten viser til deres søknad om ferdigattest på henlagt sak mottatt 22.02.2019. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10 at ferdigattest ikke kan utstedes for tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Vi kan derfor ikke behandle deres søknad om ferdigattest." Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er foretatt div. oppussing. Det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra elektriker, faktura fra rørlegger, faktura for ventilasjon og maler (til dels mangelfulle detaljer/spesifikasjoner).

Parkering:

Garasje. Se forrige avsnitt om ikke omsøkt omgjøring av carport til lukket garasje.

For øvrig gateparkering iht gjeldende regler.

Tomt:

Grunnareal i kvm 587, i henhold til kommunal arealbekreftelse. Eiet tomt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 1988

Byggemåte: Taktekking av betongtakstein. Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår for opprinnelig del. Ukjent løsning for tilbygde deler. Liggende panel.

Utleie:

Boligen kan leies ut i sin helhet. Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Det er etablert separat utleiedel i kjeller, som ikke er omsøkt eller godkjent.

Standard og tilstandsgrad (TG):

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 (TG2): Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad 3 (TG3): Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Forhold ved boligen som takstmannen har gitt TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent løsning for undertak. Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Merknad: Taket var snødekket og det var dermed umulig å vurdere overflater. Tilstandsgrad på bakgrunn av kjent type tekking og ca. alder. Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at taktekkingen er fra byggeår/tilbyggingsår og er fra ca. 1988/1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall. Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at takrenner, nedløp og beslag hovedsakelig er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- • Det er mindre skader på renner/nedløp.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- • Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket. • Manglende bortledning av takvann vil kunne øke fuktbelastningen mot bygningen. • Takrenner og nedløp bør utbedres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for opprinnelig del. Det er ukjent løsning for tilbygde deler. Liggende panel. Merknad: Undersøkelsen er i hovedsak visuell og utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med et spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget. • Det er ufagmessige skjøter av panelbord. • Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. • Det er observert eksponert byggskum ved overgang mellom etasjer. Byggskummet er ikke beskyttet med utvendig tetting eller beslag. • Det mangler diffusjonstetting på yttervegger (under arbeid) i underetasjen. • Det er noe avflassing av overflatebehandlingen.

Tiltak

- Tiltak:

- • Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid. • Manglende lufting øker faren for fukt-/råteskader i konstruksjonen. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. • Eksponert byggskum brytes ned av UV-lys og fukt, noe som kan føre til redusert tetthet, luftlekkasjer og risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales å beskytte byggskummet med egnet utvendig tetting, for eksempel listverk, beslag eller annen varig og tett løsning. • Diffusjonstetting må ferdigstilles for å hindre fuktskader i konstruksjonen. • Ufagmessige skjøter øker faren for fuktskader i panel og bakenforliggende konstruksjon. • Det må påregnes vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Innredet 2. etasje. Det er hanebjelkeloft uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Omfattende rehabiliteringsarbeid med gjennomføringer i tak uten at det foreligger fullstendig dokumentasjon på diffusjonstetthet. • Ved oppussing av boligen ble det avdekket fuktskader i tak og vegg i 2. etasje. Dette var en forsikringssak. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Tiltak:

- • Downlights og andre gjennomføringer mot kald sone er en skadeutsatt konstruksjon og uten komplett dokumentasjon er det en reel fare for at det kan utvikles fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. • Eier opplyser at det er utført sanering, uttørking og gjenoppbygging som egeninnsats. Bilder fra renoveringen viser stedvis misfarget isolasjon og treverk. Da det ikke foreligger dokumentasjon på gjenoppbygging er det ikke dokumentert at konstruksjonen var tilstrekkelig tør før den igjen ble lukket. Manglende uttørking kan føre til mugg og soppvekst. Det er ikke klart for undertegnede hva som var årsaken til fuktskadene. Det opplyses om at årsaken er utbedret som egeninnsats.

Vinduer,TG2

Vinduer i PVC med 3-lags glass datert 2023. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår (underetasje). Takvinduer med 2-lags glass fra 2023 iht. eier. Vinduer er kun besikket fra bakkenivå. To vinduer i 2. etasje er utvendig tildekket med plater av ukjent årsak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- • Det er påvist feil ved innsetningsdetaljer på flere vinduer som gir fare for fukt inn i konstruksjonen. • Flere vinduer mangler vridere. • Karmene i de eldre vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket. • Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke. • To vinduer i 2. etasje er utvendig tildekket med plater av ukjent årsak.

Tiltak

- Andre tiltak:

- • Mangler ved/feil utførelse/gjenstående arbeider av innsetningsdetaljer rundt vinduer utgjør en risiko for vanninntrenging med påfølgende fukt-/råteskade. Innsetningsdetaljer må kontrolleres og nødvendige tiltak utføres for å hindre fuktinntrenging. • Det må påregnes utskiftning av enkelte av de originale vinduene. • Vinduer og innsetningsdetaljer som er tildekket bør kontrolleres nærmere for forholdene ligger til rette for det.

Dører, TG2

Eldre ytterdører i 1. etasje og ved underetasje. Verandadør på fasade (ingen veranda ved befaring) Garasjeport (ikke funksjonstestet. Det er registrert bulker i porten. Eier opplyser om ok funksjon.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er gjenstående arbeid rundt ytterdøren. • Ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes ferdigstillelse av arbeider. • Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter. • Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse på ca. 20 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord. Markterrasse på ca. 23 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord. Merknad: Terrasser var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det kan ikke utelukkes skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er avvik:

- • Det er registrert ufagmessigheter og skjevheter i terrassen. Provisorisk understøtting. • Det er vedlikeholdsetterslep.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

- • Registrerte ufagmessigheter og skjevheter kan gi redusert brukskomfort og økt slitasje på konstruksjonen, samt økt risiko for videre deformasjoner over tid. Det bør påregnes justering, oppretting eller lokal utbedring av terrassen for å sikre tilfredsstillende funksjon og holdbarhet. • Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger.

Utvendige trapper, TG2

Trapp i betong-/murkonstruksjon. Merknad: Utvendige trapper var ikke mulig å vurdere fullt ut på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Trappen har varierende trinnhøyde og betydelige skjevheter. Trappen var snødekket og er ikke ytterligere vurdert.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes utbedringer av trappen for å øke komfort og utbedre skjevheter.

Innvendig

Rom Under Terreng, TG2

Utførede kjellervegger som er plateslått. Merknad: Da dette er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller vurdert. Det er utført fuktsøk med Protimetere MMS3 på tilgjengelige overflater. Merknad: Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Da dette er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller vurdert.

Tiltak

- Tiltak:

- • Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og det anbefales utført hulltaking for å stadfeste tilstand. Med bakgrunn i alder på drenering, terrengforhold og håndtering av takvann er det økt fare for skader.

Våtrom

2. etasje/loft > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er påvist feil montering av veggplater. Det er ikke benyttet skinne/list i bunn. Overgang mellom gulv og vegg gjør veggplatene svært utsatt for fuktskader. • Det er gjenstående arbeider.

Tiltak

- Tiltak:

- • Feil montering uten bunnskinne/list gjør veggplatene spesielt utsatt for fuktpåvirkning fra gulv, noe som kan føre til oppfukting, svelling og redusert levetid. Det bør påregnes utbedring med korrekt avslutning mot gulv, herunder etablering av egnet bunnskinne/list eller annen fagmessig løsning som sikrer nødvendig avstand og fuktsikring. Manglende utbedring vil kunne gi fare for fuktskader og nedsatt funksjonstid. • Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

2. etasje/loft > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Til informasjon: Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er gjenstående arbeider ved terskel.

Tiltak

- Tiltak:

- • Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

2. etasje/loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk (datostemplet 2022) og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent avrenning for badekar (fronten var fuget fast).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det foreligger ikke dokumentasjon. • Bilder konstaterer sluk under badekar. Sluket hadde ingen adkomst da badekarets front var fuget fast.

Tiltak

- Tiltak:

- • Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. • Innhent dokumentasjon om mulig. • Sluk må tilgjengeliggjøres for kontroll og rens. Det kan ikke utelukkes skjulte skader. • Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder tilgjengeliggjøring av sluk.

Kostnadsestimat : Under 20 000

2. etasje/loft > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drens-spalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. • Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

2. etasje/loft > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er klaggjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Anlegget var ikke i drift.

Tiltak

- Tiltak:

- • Anlegget må kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

2. etasje/loft > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

- • Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har våtromsplater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er påvist uegnede materialer i våtsoner. Gips er ført helt ned til gulvet som er en våtsone. • Det er påvist feil montering av veggplater. Det er ikke benyttet skinne/list i bunn. Overgang mellom gulv og vegg gjør veggplatene svært utsatt for fuktskader. • Det er gjenstående arbeider.

Tiltak

- Tiltak:

- • Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes. • Feil montering uten bunnskinne/list gjør veggplatene spesielt utsatt for fuktpåvirkning fra gulv, noe som kan føre til oppfukning, svelling og redusert levetid. Det bør påregnes utbedring med korrekt avslutning mot gulv, herunder etablering av egnet bunnskinne/list eller annen fagmessig løsning som sikrer nødvendig avstand og fuktsikring. Manglende utbedring vil kunne gi fare for fuktskader og nedsatt funksjonstid. • Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Ved dusjbad: Det er ikke tilfredsstillende oppkant på membran ved dør og gulvet oppfyller ikke kravet til fall på 1:100. • Ved vaskerom: Det er ikke tilfredsstillende fall. Fallet oppfyller ikke kravet på 1:100.

Tiltak

- Tiltak:

- • Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det foreligger ikke dokumentasjon. • Membranen er kun delvis synlig i klemring.

Tiltak

- Tiltak:

- • Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. • Innhent dokumentasjon om mulig.

1. etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er tiltenkt balansert ventilasjon iht. eier, men dette er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Anlegget var ikke i drift og er ikke ferdigstilt.

Tiltak

- Tiltak:

- • Anlegget må fullføres og kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak.

1. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

- • Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Underetasje > Bad

Generell, TG3

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at baderommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt. TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. TG3: Sprekker i fliser som tegn på setningsskade. TG3: Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer. TG3: Plasts luk fra byggeår med rustskader på skruer. TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger. TG2: All innredning og sanitærutstyr er demontert. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende. Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, luk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimert : 200 000 - 500 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er klargjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Anlegget var ikke i drift.

Tiltak

- Tiltak:

- • Anlegget må kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Underetasje > Kjøkken/Stue

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning hvor det gjenstår en del arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er gjenstående arbeider hovedsakelig ved fronter, innredning, sokler og innkassinger (kan ikke utelukkes andre gjenstående arbeider).

Tiltak

- Tiltak:

- • Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast med varierende alder hvor deler er fra byggeår. Det er påvist stakeluke i kjeller/underetasje. Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon, TG3

Det er lagt opp til balansert anlegg i 1. og 2. etasje iht. eier. Aggregat i garasje. Naturlig ventilasjon i u. etasje med punktavtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Anlegget er ikke ferdigstilt. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon.
- Det må påregnes arbeider i forbindelse med ferdigstilling.
- Kostnadsestimater må anses som usikkert da det ikke foreligger full oversikt over arbeidene og hva som må til for å få anlegget i drift.

Kostnadsestimater : 20 000 - 100 000

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstank/varmesentral er på ca. 200 liter fra byggeår plassert i kjeller. Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i vaskerom 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- • Varmtvannstank i 1. etasje er tilkoblet med stikkontakt (plugg). • Det er ikke dokumentert service på anlegget de senere årene.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- • Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det er usikkert fremtidig funksjon. • Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). • Det bør utføres service eller innhentes dokumentasjon på utført service siste 2 år.

Vannbåren varme, TG2

Opprinnelig opplegg for vannbåren varme er fjernet i 1. og 2. etasje. Det er iht. eier planlagt for vannbåren varme til radiatorer i underetasjen. Enkelte radiatorer er demontert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det er gjenstående arbeider.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det må påregnes ferdigstilling av arbeider.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring. Pga. snø var det ikke mulig å få oversikt over eventuell synlig fuktsikring mot vei. Merknad: Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- • Grunnmursplasten mangler topplis. • Eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon. Normalt skal fuktsikring av denne typen avsluttes over terreng i henhold til leggeanvisning. Tilstandsgrad på bakgrunn av manglende synlig grunnmursplast over terreng.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- • Topplis bør monteres. Manglende topplis gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen. • Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur av betong og/eller lettklinker for opprinnelig del. Tilbygget del av garasje og inngangsparti har ukjent fundamentering, men det kan ikke utelukkes fundamentering direkte på asfalt og/eller punktfundamenter. Pga. snø i terrenget var dette mindre oversiktlig inn normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Det er registrert enkelte riss. • Tilbygget del av garasje og inngangsparti har ukjent fundamentering (tiltaket er ikke søkt og det foreligger ikke tegninger, men det kan ikke utelukkes fundamentering direkte på asfalt og/eller punktfundamenter. Pga. snø i terrenget var dette mindre oversiktlig inn normalt.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men riss bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg. • Ytterligere undersøkelser vedr. fundamentering av tilbygget del anbefales. Det kan ikke utelukkes feilkonstruksjon med feks. svikt, kuldebroer mm.

Terrengforhold, TG2

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- • Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- • Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Påbygg av inngangsparti i 1. etasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt. Omgjøring fra carport til lukket garasje og omgjøring av deler til vaskerom og bad, samt påbygg av garasje til å flukte med nytt inngangsparti. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt. Kjøkken under garasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt. Veranda/terrasse er utvidet. Endringen kan være søknadspliktig. Det er etablert separat utleiedel i kjeller som ikke er søkt eller godkjent. Det er ikke vurdert i hvilken grad tiltakene vil kunne bli godkjent. I ytterste konsekvens må man påregne at tiltakene kreves tilbakeført. Loftet er innredet. Det foreligger tegning som ikke stemmer med dagens situasjon, og det foreligger ikke ferdigattest. Vedr. innredet loft: Fra saksinnsyn: "Søknad om ferdigattest kan ikke behandles Elgtråkket 128 Plan- og bygningsetaten viser til deres søknad om ferdigattest på henlagt sak mottatt 22.02.2019. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10 at ferdigattest ikke kan utstedes for tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Vi kan derfor ikke behandle deres søknad om ferdigattest." Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Det er foretatt div. oppussing. Det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra elektriker, faktura fra rørlegger, faktura for ventilasjon og maler (til dels mangelfulle detaljer/spesifikasjoner).

Oppvarming:

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Opprinnelig opplegg for vannbåren varme er fjernet i 1. og 2. etasje. Det er iht eier planlagt for vannbåren varme til radiatorer i underetasjen. Anlegget er delvis i drift for underetasjen, og Hafslund Celsio fakturerer månedlig for nettleie og forbruk. Røropplegget er fra byggeår. Enkelte radiatorer er demontert.

Gulvvarme i bad 2. etasje.

Energimerking:

D, gul

Vei, vann og avløp:

Elgtråkket er en privat vei, som eies av boligeierne i fellesskap. Brøyting, samt vedlikehold av veien, veilys, trapper på fellesområder og andre felles arealer administreres av Bjørnåsen Felt 2A/2B Huseierlag, som boligeierne er forpliktet til å være medlem av. Årskontingenten er for øyeblikket kr 3.500.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er eiers ansvar og risiko.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 5.300.000
- Prisantydning: kr. 5.300.000

- And. fellesgjeld: kr. 0
- And. fellesformue: kr. 0

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | | |
|-------------------------------------------|----|---------|
| - Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) | kr | 132.500 |
| - Tinglysningsgebyr skjøte | kr | 545 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantdokument | kr | 545 |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl., gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. dato 14.04.2026:

- Kjøpesum kr. 5.300.000
- Dokumentavgift kr. 132.500
- Andel fellesgjeld kr. 0

- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Evt. øvrige kostnader kr. 0
- Samlet: Kr. 5.433.590
-

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Fellesutgifter:

Det er ingen fellesutgifter, men eier plikter å være medlem av Bjørnåsen Felt 2A/2B Huseierlag. Årskontingent er i øyeblikket kr 3.500.

Eiendomsskatt 2025:

Kr. 1.327

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Kommunale avgifter 2025:

Kr. 23.363,15

Formuesverdi 2024:

- Formuesverdi som primærbolig kr 2.028.873
- Formuesverdi som sekundærbolig kr 8.115.493

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger brukstillatelse av 11.05.88, hvor det stilles krav om retting av enkelte mangler.

Videre foreligger tilstandsrapport av 27.05.93 fra ettersleppsprosjektet, basert på at kommunen ikke har mottatt melding om at mangler er rettet. Rapporten har følgende konklusjon:

«Saken henlegges uten ferdigattest, idet manglene vurderes som mindre vesentlige.»

Tidligere eier søkte om ferdigattest i 2019, men søknaden ble avslått fordi det etter loven ikke kan utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

Som nevnt foran er det senere utført søknadspliktige arbeider på boligen som ikke er omsøkt, og hvor ferdigattest ikke foreligger.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos If, polisnr. 4952018.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Begge nåværende eiere har under ellers like vilkår rett til å få sitt bud godtatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd, annet punktum. Sameierne har dermed rett til å få sitt bud stadfestet, dersom det ellers tilsvarende bud fra andre kjøpsinteresserte. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper", samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39

til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, jfr bilag, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befarings av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Planskisse:

Vedlagt planskisse er ikke i målestokk, og beskrivelsen av rommene i skissen gir ikke uttrykk for hva rommet lovlig kan benyttes til.

Meglernes godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no.

Oslo, 14. april 2026

Bilag:


1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av Eiendomsressurs AS av 14.04.2026
2. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
3. Elektronisk grunnboksutskrift av 12.02.2026 for eiendommen
4. Energiattest


5. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

6. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3

7. Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elgtråkket 128, 1270 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 187, bnr. 127

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 14757-2265

Eiendomsverdi ref nr: JH7022

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På bakgrunn av opplysninger om egeninnsats, påviste ufagmessigheter, mangelfull dokumentasjon og gjenstående arbeider vurderes eiendommen å ha en høyere risiko enn normalt for skjulte feil og mangler.

Det er fremlagt diverse dokumentasjon fra elektriker og rørlegger. Vær oppmerksom på at dokumentasjonen er gjennomgått i grove trekk og det gis ingen garantier for at dokumentasjonen er komplett og at den ikke avdekker mangler. Ansvar for korrekt utførelse påhviler den enkelte håndverker.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent løsning for undertak. Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at taktekkingen er fra byggeår/tilbyggingsår og er fra ca. 1988/1990.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall. Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at takrenner, nedløp og beslag hovedsakelig er fra byggeår.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for opprinnelig del. Det er ukjent løsning for tilbygde deler. Liggende panel.

Innredet 2. etasje. Det er hanebjelkeloft uten adkomst. Vinduer i PVC med 3-lags glass datert 2023. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår (underetasje). Takvinduer med 2-lags glass fra 2023 iht. eier. Vinduer er kun besiktiget fra bakkenivå.

Eldre ytterdører i 1. etasje og ved underetasje. Verandadør på fasade (ingen veranda ved befarings) Garasjeport (ikke funksjonstestet. Eier opplyser om god funksjon.)

Terrasse på ca. 20 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord. Markterrasse på ca. 23 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater, trapp og dører er ikke ferdigstilt.

Boligen har elementpipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad etablert en gang etter 2023 basert på bilder fra tidligere omsetning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura på sluk. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Det er plastsluk (datostemplet 2022) og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent avrenning for badekar (fronten var fuget fast).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er klargjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

Det er synlige ufagmessigheter. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og retting av flere forhold. Manglende dokumentasjon utgjør en risiko for funksjon.

Bad/vaskerom

Baderom under etablering. Arbeider utført en gang etter 2023 iht. informasjon fra tidligere omsetning.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura på sluk.

Veggene har våtromsplater og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke montert sanitærutstyr.

Det er tiltenkt balansert ventilasjon iht. eier, men dette er ikke ferdigstilt.

Det er synlige ufagmessigheter. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og retting av flere forhold. Manglende dokumentasjon utgjør en risiko for funksjon.

Bad u. etg.

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at baderommet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkenet er ikke montert.

Det er klargjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

U. etg.

Kjøkkeninnredning hvor det gjenstår en del arbeider.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Rørskap på baderom. Hovedstoppekran i underetasje.

Det er avløpsrør av plast med varierende alder hvor deler er fra byggeår.

Det er påvist stakeluke i kjeller/underetasje.

Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Det er lagt opp til balansert anlegg i 1. og 2. etasje iht. eier.

Aggregat i garasje.

Naturlig ventilasjon i u. etasje med punktavtrekk fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Varmesentral/varmtvannstank plassert i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i vaskerom 1. etasje.
Anlegget er iht. tidligere salgsoppgave tilknyttet fjernvarme.

Opprinnelig opplegg for vannbåren varme er fjernet i 1. og 2. etasje.

Det er iht. eier planlagt for vannbåren varme til radiatorer i underetasjen. Røropplegget er fra byggeår. Enkelte radiatorer er demontert.

Automatsikring på tavle i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuksikring.

Bygningen har grunnmur av betong og/eller lettklinker for opprinnelig del.

Tilbygget del av garasje og inngangsparti har ukjent fundamentering, men det kan ikke utelukkes fundamentering direkte på asfalt og/eller punktfundamenter. Pga. snø i terrenget var dette mindre oversiktlig inn normalt.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Påbygg av inngangsparti i 1. etasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.

Omgjøring fra carport til lukket garasje og omgjøring av deler til vaskerom og bad, samt påbygg av garasje til å flukte med nytt inngangsparti. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt. Kjøkken under garasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.

Veranda/terrasse er utvidet. Endringen kan være søknadspliktig.

Det er etablert separat utleiedel i kjeller som ikke er søkt eller godkjent.

Det er ikke vurdert i hvilken grad tiltakene vil kunne bli godkjent. I ytterste konsekvens må man påregne at tiltakene kreves tilbakeført.

Loftet er innredet. Det foreligger tegning som ikke stemmer med dagens situasjon, og det foreligger ikke ferdigattest.

Vedr. innredet loft:

Fra saksinnsyn: "Søknad om ferdigattest kan ikke behandles Elgtråkket 128

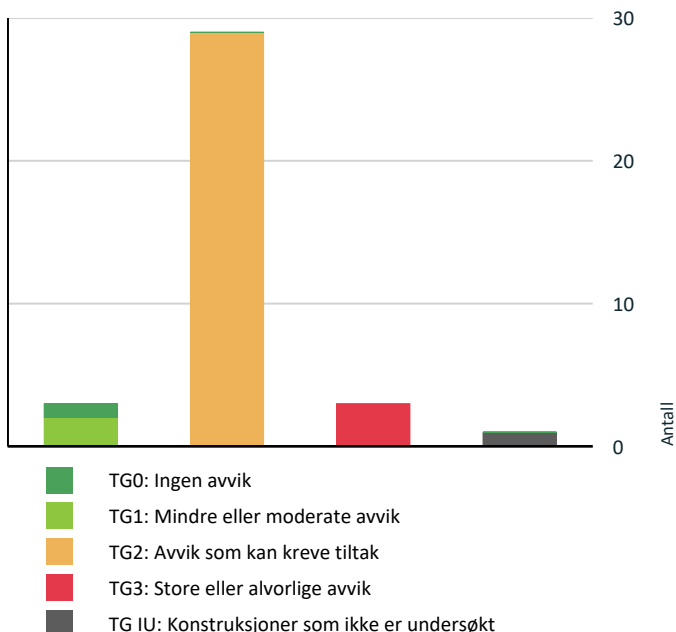
Plan- og bygningsetaten viser til deres søknad om ferdigattest på henlagt sak mottatt 22.02.2019.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10 at ferdigattest ikke kan utstedes for tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Vi kan derfor ikke behandle deres søknad om ferdigattest."

Ytterligere undersøkelser anbefales.

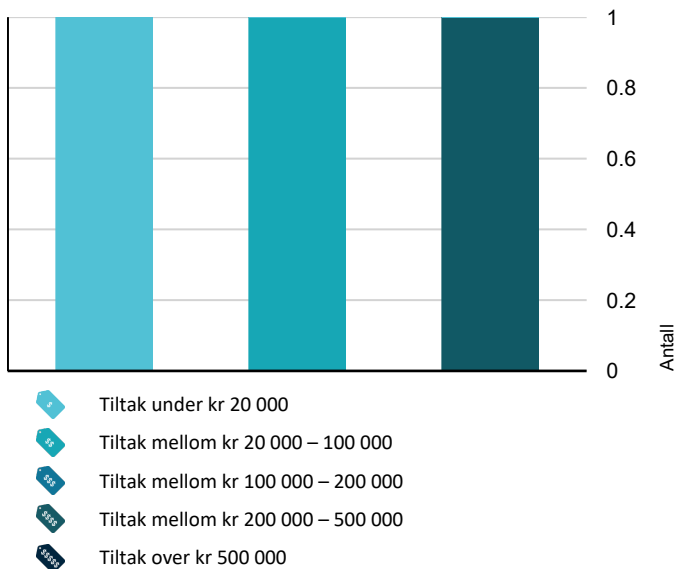
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.












Oppsummering av avvik

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

Enebolig







- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/Stue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen er under renovasjon og det er en del gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Innredning av loft. Årstall fra tegning. Må anses som ca.
	Ombygging	Ukjent år. Kjøkken underetasje. Ukjent årstall. Ikke byggemeldt.
	Ombygging	Ukjent år. Innbygging av tidligere takutstikk ved inngangsparti (nåværende entre). Ukjent årstall. Ikke byggemeldt.
	Tilbygg	Ukjent år. Garasje (tidligere carport) tilbygget. Ikke byggemeldt.
2023	Modernisering	2023-> Pågående modernisering. En del gjenstående arbeider.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Ukjent løsning for undertka.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merknad: Taket var snødekket og det var dermed umulig å vurdere overflater. Tilstandsgrad på bakgrunn av kjent type tekking og ca. alder.

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at taktekkingen er fra byggeår/tilbyggingsår og er fra ca. 1988/1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall.

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at takrenner, nedløp og beslag hovedsakelig er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er mindre skader på renner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.
- Manglende bortledning av takvann vil kunne øke fuktbelastningen mot bygningen.
- Takrenner og nedløp bør utbedres.

TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for opprinnelig del. Det er ukjent løsning for tilbygde deler. Liggende panel.

Merknad: Undersøkelsen er i hovedsak visuell og utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med et spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.
- Det er ufagmessige skjøter av panelbord.
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
- Det er observert eksponert byggskum ved overgang mellom etasjer. Byggskummet er ikke beskyttet med utvendig tetting eller beslag.
- Det mangler diffusjonstetting på yttervegger (under arbeid) i underetasjen.
- Det er noe avflassing av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid.
- Manglende lufting øker faren for fukt-/råteskader i konstruksjonen. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Eksponert byggskum brytes ned av UV-lys og fukt, noe som kan føre til redusert tetthet, luftlekkasjer og risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales å beskytte byggskummet med egnet utvendig tetting, for eksempel listverk, beslag eller annen varig og tett løsning.
- Diffusjonstetting må ferdigstilles for å hindre fuktskader i konstruksjonen.
- Ufagmessige skjøter øker faren for fuktskader i panel og bakenforliggende konstruksjon.
- Det må påregnes vedlikehold.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet 2. etasje. Det er hanebjelkeloft uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Omfattende rehabiliteringsarbeid med gjennomføringer i tak uten at det foreligger fullstendig dokumentasjon på diffusjonstetthet.
- Ved oppussing av boligen ble det avdekket fuktskader i tak og vegg i 2. etasje. Dette var en forsikrings sak. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Downlights og andre gjennomføringer mot kald sone er en skadeutsatt konstruksjon og uten komplett dokumentasjon er det en reel fare for at det kan utvikles fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Eier opplyser at det er utført sanering, uttørking og gjenoppbygging som egeninnsats. Bilder fra renoveringen viser stedvis misfarget isolasjon og treverk. Da det ikke foreligger dokumentasjon på gjenoppbygging er det ikke dokumentert at konstruksjonen var tilstrekkelig tør før den igjen ble lukket. Manglende uttørking kan føre til mugg og soppvekst. Det er ikke klart for undertegnede hva som var årsaken til fuktskadene. Det opplyses om at årsaken er utbedret som egeninnsats.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i PVC med 3-lags glass datert 2023.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår (underetasje).
Takvinduer med 2-lags glass fra 2023 iht. eier.

Vinduer er kun besiktiget fra bakkenivå. To vinduer i 2. etasje er utvendig tildekket med plater av ukjent årsak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist feil ved innsetningsdetaljer på flere vinduer som gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Flere vinduer mangler vridere.
- Karmene i de eldre vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
- Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
- To vinduer i 2. etasje er utvendig tildekket med plater av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mangler ved/feil utførelse/gjenstående arbeider av innsetningsdetaljer rundt vinduer utgjør en risiko for vanninntrenging med påfølgende fukt-/råteskade. Innsetningsdetaljer må kontrolleres og nødvendige tiltak utføres for å hindre fuktinntrenging.
- Det må påregnes utskiftning av enkelte av de originale vinduene.
- Vinduer og innsetningsdetaljer som er tildekket bør kontrolleres nærmere for forholdene ligger til rette for det.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre ytterdører i 1. etasje og ved underetasje.
Verandadør på fasade (ingen veranda ved befaring)

Tilstandsrapport

Garasjeport (ikke funksjonstestet. Det er registrert bulker i porten. Eier opplyser om ok funksjon.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjenstående arbeid rundt ytterdøren.
- Ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes ferdigstilling av arbeider.
- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 20 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord.
Markterrasse på ca. 23 m² i trekonstruksjoner med adkomst fra hage. Dekke av terrassebord.

Merknad: Terrasser var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det kan ikke utelukkes skjulte feil/mangler.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:
- Det er registrert ufagmessigheter og skjevheter i terrassen. Provisorisk understøtting.
- Det er vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Registrerte ufagmessigheter og skjevheter kan gi redusert brukskomfort og økt slitasje på konstruksjonen, samt økt risiko for videre deformasjoner over tid. Det bør påregnes justering, oppretting eller lokal utbedring av terrassen for å sikre tilfredsstillende funksjon og holdbarhet.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong-/murkonstruksjon.

Merknad: Utvendige trapper var ikke mulig å vurdere fullt ut på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen har varierende trinnhøyde og betydelige skjevheter. Trappen var snødekket og er ikke ytterligere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes utbedringer av trappen for å øke komfort og utbedre skjevheter.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater av øvrige rom er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav.

Merknad: Det er betydelige gjenstående arbeider av overflater i boligen.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Merknad: Etasjeskiller er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav. Det er ikke utført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Merknad: Det er gjenstående arbeider vedr. etasjeskiller mot underetasje der hvor tidligere trappeløp er tettet (det er ikke søkt eller godkjent tiltak for separat utleiedel).

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens minstekrav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Merknad: Det bør kontrolleres om løsningen utfører rundt sotluke er godkjent plassert nærmere luken enn 30 cm.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Utforede kjellervegger som er plateslått.

Merknad: Da dette er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller vurdert. Det er utført fuksøk med Protimetre MMS3 på tilgjengelige overflater.

Merknad: Utforede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Da dette er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utforede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og det anbefales utført hulltaking for å stadfeste tilstand. Med bakgrunn i alder på drenering, terrengforhold og håndtering av takvann er det økt fra for skader.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggeår.

Merknad: Innvendige trapp er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav. Eventuelle observerte avvik er kommentert i rapporten. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger utover dette.

Merknad: Trappen er delvis demontert og fremstår med manglende håndløper og rekkverk. Se punkt for HMS.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er i hovedsak demontert/manglende.

Merknad: Innvendige dører er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens minstekrav. Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

VÅTROM

2. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad etablert en gang etter 2023 basert på bilder fra tidligere omsetning.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura på sluk og noe bilder.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

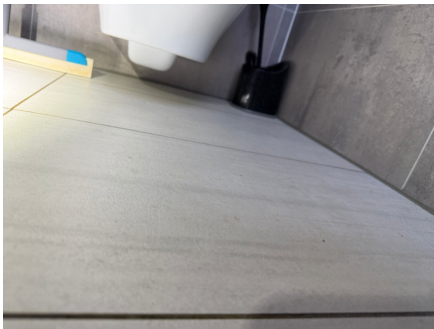
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist feil montering av veggplater. Det er ikke benyttet skinne/list i bunn. Overgang mellom gulv og vegg gjør veggplatene svært utsatt for fuktskader.
- Det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Feil montering uten bunnskinne/list gjør veggplatene spesielt utsatt for fuktpåvirkning fra gulv, noe som kan føre til oppfukning, svelling og redusert levetid. Det bør påregnes utbedring med korrekt avslutning mot gulv, herunder etablering av egnet bunnskinne/list eller annen fagmessig løsning som sikrer nødvendig avstand og fuktsikring. Manglende utbedring vil kunne gi fare for fuktskader og nedsatt funksjonstid.
 - Gjenstående arbeider må ferdigstilles.



2. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Til informasjon: Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjenstående arbeider ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

2. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk (datostemplet 2022) og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent avrenning for badekar (fronten var fuget fast).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Bilder konstaterer sluk under badekar. Sluket hadde ingen adkomst da badekarets front var fuget fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
 - Innhent dokumentasjon om mulig.
- Sluk må tilgjengeliggjøres for kontroll og rens. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.
- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder tilgjengeliggjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE/LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drengspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.



2. ETASJE/LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er klargjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegget var ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

2. ETASJE/LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom under etablering. Arbeider utført en gang etter 2023 iht. informasjon fra tidligere omsetning. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura på sluk og noe bilder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist uegnede materialer i våtsoner. Gips er ført helt ned til gulvet som er en våtsone.
- Det er påvist feil montering av veggplater. Det er ikke benyttet skinne/list i bunn. Overgang mellom gulv og vegg gjør veggplatene svært utsatt for fuktskader.
- Det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnete materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.
- Feil montering uten bunnskinne/list gjør veggplatene spesielt utsatt for fuktpåvirkning fra gulv, noe som kan føre til oppfukning, svelling og redusert levetid. Det bør påregnes utbedring med korrekt avslutning mot gulv, herunder etablering av egnet bunnskinne/list eller annen fagmessig løsning som sikrer nødvendig avstand og fuktsikring. Manglende utbedring vil kunne gi fare for fuktskader og nedsatt funksjonstid.
- Gjenstående arbeider må ferdigstilles.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved dusjbad: Det er ikke tilfredsstillende oppkant på membran ved dør og gulvet oppfyller ikke kravet til fall på 1:100.
- Ved vaskerom: Det er ikke tilfredsstillende fall. Fallet oppfyller ikke kravet på 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Membranen er kun delvis synlig i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
- Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er ikke montert sanitærutstyr.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tiltenkt balansert ventilasjon iht. eier, men dette er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegget var ikke i drift og er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Anlegget må fullføres og kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at baderommet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har flis. Taket er malt.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

TG3: Sprekker i fliser som tegn på setningsskade.

TG3: Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.

TG3: Plastsluk fra byggeår med rustskader på skruer.

TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger.

TG2: All innredning og sanitærutstyr er demontert.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Det er ikke tatt hull, men det er utført fuktmåling i åpen vegg mot dusjsone (på samme måte som om hull var tatt). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er ikke montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er klargjort for balansert ventilasjon iht. eier. Dette er ikke videre kontrollerbart. Anlegget var ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegget var ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning hvor det gjenstår en del arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er gjenstående arbeider hovedsakelig ved fronter, innredning, sokler og innkassinger (kan ikke utelukkes andre gjenstående arbeider).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Rørskap på badetrom.

Beskrivelsen og tilstandsgraden er basert på bilder, faktura, synlige installasjoner og opplysninger. Det kan ikke utelukkes at enkelte deler av anlegget er av annet materiale og eldre årgang.

Merknad: Vær oppmerksom på at en del sanitærutstyr ikke var montert og at anlegget således ikke er funksjonstestet i sin helhet. Det må påregnes ferdigstilling og montering av sanitærutstyr.

Hovedstoppekran i underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med varierende alder hvor deler er fra byggeår.

Det er påvist stakeluke i kjeller/underetasje.

Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er lagt opp til balansert anlegg i 1. og 2. etasje iht. eier. Aggregat i garasje.

Naturlig ventilasjon i u. etasje med punktavtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegget er ikke ferdigstilt. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon.
 - Det må påregnes arbeider i forbindelse med ferdigstillelse.
- Kostnadsestimat må anses som usikkert da det ikke foreligger full oversikt over arbeidene og hva som må til for å få anlegget i drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral/varmtvannstank plassert i kjeller. På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon legges det til grunn at varmtvannstank/varmesentral er fra byggeår.

Anlegget er iht. tidligere salgsoppgave tilknyttet fjernvarme.

Opplegg for vannbåren varme er ikke ferdigstilt og anlegget var ikke i drift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen er oppbrukt.
 - Varmesentralen var ikke i drift på befaringstidspunktet og funksjonen er ukjent.
 - Det er ikke avholdt service/fremlagt dokumentasjon på service for de siste 2 årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ut ifra ukjent funksjon, alder og manglende dokumentert service må det påregnes at anlegget kanskje ikke fungerer, har nedsatt funksjon eller at skader plutselig kan oppstå. Det er ukjent funksjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i vaskerom 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstank i 1. etasje er tilkoblet med stikkontakt (plugg).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er krav om fra tilkobling for nyere tanker fra 1500w. Manglende fast tilkobling kan føre til varmgang og i verste fall brann.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Opprinnelig opplegg for vannbåren varme er fjernet i 1. og 2. etasje.

Det er iht. eier planlagt for vannbåren varme til radiatorer i underetasjen.

Enkelte radiatorer er demontert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes ferdigstillelse av arbeider. Ferdigstillelsesgraden er ukjent.

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 bygnings sakkyndig 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

Automatsikring på tavle i 1. etasje.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Takstingeniørens betraktninger: Det legges til grunn 1988. Det er utført en del arbeider i forbindelse med pågående renovering, men det foreligger ikke dokumentasjon for komplett nytt anlegg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist faktura for noen arbeider.

Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring:

Fra sluttkontroll : "en del av renovasjon var ikke ferdig avsluttet. Etter avtale med kunde står el. anlegg i provisørisk tilstand frem til renovasjon kan igjen kontinuere."

Fra samsvarserklæring: "rehab av elanlegg enebolig"

Det er fremlagt FDV-dokumentasjon på benyttede produkter.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Basert på at anlegget er uferdig må det påregnes ferdigstilling. Det anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Åpent sikringskap med berøringsfare og gjenstående arbeider med berøringsfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.

Pga. snø var det ikke mulig å få oversikt over eventuell synlig fuktsikring mot vei.

Merknad: Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplasten mangler topplist.
- Eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon. Normalt skal fuktsikring av denne typen avsluttes over terreng i henhold til leggeanvisning. Tilstandsgrad på bakgrunn av manglende synlig grunnmursplast over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Topplister bør monteres. Manglende toppliste gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
- Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og/eller lettklinker for opprinnelig del.

Tilbygget del av garasje og inngangsparti har ukjent fundamentering, men det kan ikke utelukkes fundamentering direkte på asfalt og/eller punktfundamenter. Pga. snø i terrenget var dette mindre oversiktlig inn normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert enkelte riss.
- Tilbygget del av garasje og inngangsparti har ukjent fundamentering (tiltaket er ikke søkt og det foreligger ikke tegninger, men det kan ikke utelukkes fundamentering direkte på asfalt og/eller punktfundamenter. Pga. snø i terrenget var dette mindre oversiktlig inn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men riss bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
- Ytterligere undersøkelser vedr. fundamentering av tilbygget del anbefales. Det kan ikke utelukkes feilkonstruksjon med feks. svikt, kuldebroer mm.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Merknad: Kommune kartet "ledninger i bakken", som ofte gir informasjon om nedgravde oljetanker, er ikke fremvist.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrassedør på fasade i 1. etasje (ingen terrasse nå).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper utgjør fallrisiko.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men på generelt grunnlag anbefales rekkverk økt til dagens krav på 100 cm med tanke på personsikkerhet.
- Rekkverk i innvendig trapp må monteres. Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for fallulykker.
- Terrassedør utgjør en fare for fall spesielt for barn. Døren å sikres før ny terrasse er anlagt.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko ved langvarig eksponering.
- Uferdig elektrisk anlegg med utgjør en fare for liv og helse. Det er berøringsfare i sikringskap. Det må påregnes ferdigstillelse av anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Trapperom, 5 Soverom, 3 Bad, 2 Bod, Entré, Garasje, 2 Kjøkken, Stue, Teknisk rom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked. Det er foretatt sammenligning med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Det foreligger imidlertid få direkte sammenlignbare salg, da boligen fremstår med betydelige gjenstående arbeider og avvik fra normal standard.

Det er ved befaring avdekket flere forhold som indikerer svak/ufagmessig utførelse. Det er den del gjenstående arbeider og ulovlige bruksendringer. Det er ikke vurdert i hvilken grad tiltakene vil kunne bli godkjent. I ytterste konsekvens må man påregne at tiltakene kreves tilbakeført.

Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av ovennevnte forhold, herunder boligens tilstand, ferdigstillelsesgrad, avvik og markedsforhold på vurderingstidspunktet.

Det opplyses at kjøkkeninnredning medfølger handelen, men denne er ikke montert på befaringstidspunktet. Kjøkkeninnredningen er derfor ikke hensyntatt i vurderingen av boligens standard eller markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mina Beiteplukksvei 53 ,1272 OSLO 120 m ² 2003 4 sov	27-10-2025	6 200 000	6 100 000		6 100 000	49 593
2 Bjørnefareet 22 ,1270 OSLO 141 m ² 1989 4 sov	18-01-2022	6 850 000	6 820 000		6 820 000	48 369
3 Elgtråkket 63 ,1270 OSLO 194 m ² 1988 5 sov	06-03-2022	7 980 000	7 500 000		7 500 000	38 660
4 Bjørnefareet 20 ,1270 OSLO 162 m ² 1989 4 sov	17-03-2024	6 990 000	6 600 000		6 600 000	37 500
5 Rådyrlia 37 ,1270 OSLO 198 m ² 1988 5 sov	16-10-2025	7 400 000	7 450 000		7 450 000	34 174
6 Rådyrlia 35 ,1270 OSLO 196 m ² 1988 3 sov	27-10-2025	7 490 000	7 000 000		7 000 000	33 654
7 Elgtråkket 114 ,1270 OSLO 178 m ² 1988 6 sov	07-04-2024	6 300 000	6 150 000		6 150 000	32 713

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Komm. avg. (varier med forbruk)	Kr.	23 363
Forsikring - stipulert	Kr.	9 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.	50 000
Felleskostnader "Bjørnåsen Felt 2A/2B Huseierlag" - iht. eier	Kr.	3 500
Eiendomsskatt 2026	Kr.	1 327
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

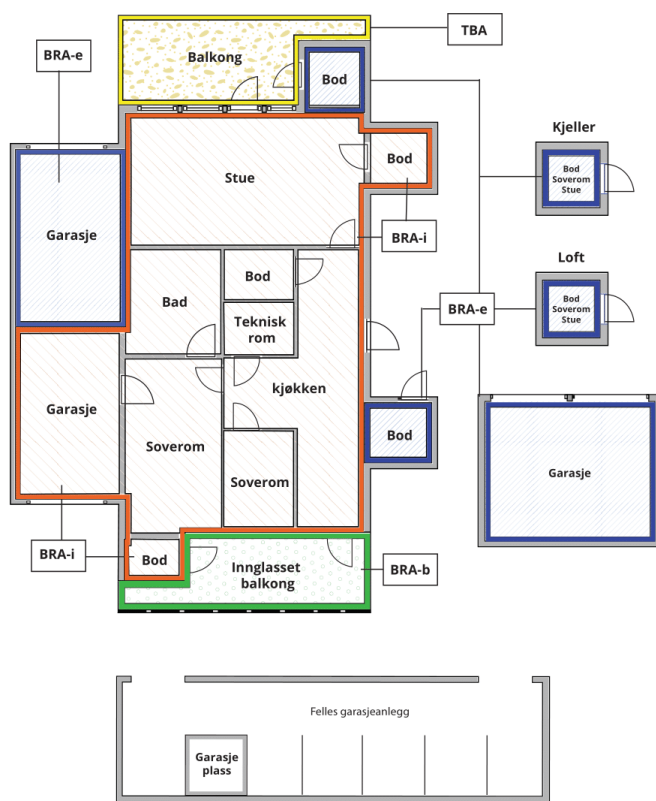
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)				
2. etasje/loft	37			37		14	51
1. etasje	90			90	20		90
Underetasje	75			75	23		75
SUM	202				43	14	216
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje/loft	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, bod		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, garasje, kjøkken, stue		
Underetasje	Kjøkken/stue, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, gang, bod, soverom 3		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Terrasse i 1. etasje er grovt oppmålt i kart. Avvik kan forekomme.

1. og 2. etasje har gjenstående arbeider før alle hovedfunksjoner er gjenopprettet, men arealet er likevel medtatt som BRA-i. Underetasjen har gjenstående arbeider før alle hovedfunksjoner er gjenopprettet, men arealet er likevel medtatt som BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Påbygg av inngangsparti i 1. etasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.
Omgjøring fra carport til lukket garasje og omgjøring av deler til vaskerom og bad, samt påbygg av garasje til å flukte med nytt inngangsparti. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.
Kjøkken under garasje. Tiltaket er søknadspliktig, men er ikke søkt.
Veranda/terrasse er utvidet. Endringen kan være søknadspliktig.

Det er etablert separat utleiedel i kjeller som ikke er søkt eller godkjent.

Det er ikke vurdert i hvilken grad tiltakene vil kunne bli godkjent. I ytterste konsekvens må man påregne at tiltakene kreves tilbakeført.

Loftet er innredet. Det foreligger tegning som ikke stemmer med dagens situasjon, og det foreligger ikke ferdigattest.

Vedr. innredet loft:

Fra saksinnsyn: "Søknad om ferdigattest kan ikke behandles Elgtråkket 128
Plan- og bygningsetaten viser til deres søknad om ferdigattest på henlagt sak mottatt 22.02.2019.
Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-10 at ferdigattest ikke kan utstedes for tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Vi kan derfor ikke behandle deres søknad om ferdigattest."

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt div. oppussing. Det er fremvist faktura og samsvarserklæring fra elektriker, faktura fra rørlegger, faktura for ventilasjon og maler (til dels mangelfulle detaljer/spesifikasjoner).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent
	Eiere	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	127		0	586.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgtråkket 128

Hjemmelshaver

Humlicek Jaroslav, Våge Viktoria Magdalena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bjørndal i Oslo, med kort avstand til skole, barnehager, idrettshall, bussforbindelser og daglige servicetilbud. Området har flere grøntområder samt god tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og Grønliåsen.

Bjørndal idrettspark har flere fotballbaner (kunstgress, gress og grus), tennisbaner, cricketbane, basketbane, anlegg for kulestøt og lengdehopp samt sandvolleyball. Vinterstid prepareres en lysløype/rundløype på ca. 2 km i tilknytning til idrettsparken, i tillegg til egne områder for skilek.

Det er kort kjøreavstand til Oslofjorden med badeplasser ved Hvervenbukta. Stensrudtjern med tilrettelagt badeplass, sandstrand og grillplass ligger innen sykkelavstand. På Grønmo finnes golfbane med park-/skogsbane.

Dagligvarehandel kan blant annet gjøres på Rema 1000 ved Bjørndal senter, som også har post i butikk, spisested, legesenter, frisør og butikk med asiatiske matvarer. Det er kort vei til Senter Syd Mortensrud med et bredere utvalg butikker, samt videre til Lambertseter senter og Oslo sentrum.

Kollektivtilbudet omfatter buss med holdeplasser ved Bjørnholt skole i nærheten av boligen. Buss 71 går til Mortensrud T-banestasjon, mens linje 77 går mot Holmlia og Hauketo togstasjon. Med bil tar det om lag 7 minutter til Mortensrud, ca. 10 minutter til Hvervenbukta, ca. 11 minutter til Lambertseter, rundt 17 minutter til Oslo S og omtrent 40 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. (kilde: Statens vegvesen)
Det er ikke undersøkt plikter- og rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

18086
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Fortau

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Eiet tomt.

Tomten var snødekket på befaringstidspunktet og er ikke ytterligere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Velutgifter

Ca. 3500 kr pr. år for deltakelse i Bjørnåsen Felt 2A/2B Huseierlag.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
2 028 873	2024	Pimærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 100 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	01.04.2026	Oppdatert kostnad velforening
3	13.04.2026	Endret trykkfeil antall soverom
4	14.04.2026	Presisering varmesentral kjeller

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takst rapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftesesmerknninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

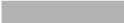

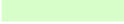








Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.


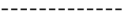







Det opplyses at kjøkkeninnredning medfølger handelen, men denne er ikke montert på befaringstidspunktet. Kjøkkeninnredningen er derfor ikke hensyntatt i vurderingen av boligens standard eller markedsverdi.

Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring og ved skriftlig kommunikasjon.

Deler av gulv, overflater og fast innredning var tildekket på befaring og det kan derfor ikke utelukkes feil/mangler/gjenstående arbeider som ikke er bemerket.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

602400

602700

603000

6634800

6634800

6634500

6634500

6634200

6634200



602400

602700

603000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153143/86526787

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



18086

Vedtatt bebyggelsesplan for del av Gnr. 187 bnr. 1 m.fl., Bjørnåsen felt B7 og del av B8, Bjørndal

18086 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198606857](https://saksinnsyn.oslo.kommune.no/saksinnsyn/198606857)

Vedtaksdato: 22.05.1986

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2877

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 187, Bruksnummer 127 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

12.02.2026 kl. 15.44

Oppdatert per

12.02.2026 kl. 15.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/944961-1/200 01.09.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15:40

VEDERLAG: NOK 6 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
HUMLICEK JAROSLAV
FØDT: 14.12.1974 IDEELL: 1/2
VÅGE VIKTORIA MAGDALENA
FØDT: 22.08.1980 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

Påtegning til hjemmel:

2025/1142372-1/200 25.09.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2023/944961-1/200
GJELDER: **HUMLICEK JAROSLAV**
FØDT: 14.12.1974
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 25-069411TVA-TOSL/08

2025/1179083-1/200 02.10.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2023/944961-1/200
GJELDER: **HUMLICEK JAROSLAV**
FØDT: 14.12.1974
GJELDER: **VÅGE VIKTORIA MAGDALENA**
FØDT: 22.08.1980
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 25-083188TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1987/25841-2/105 27.04.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 69
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 70
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 71
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 72
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 81
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 82
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 102
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 103
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 104
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 105
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 106
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 107
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 108
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 111
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 112
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 113
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 114
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 115
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 116
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 117
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 118
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 119
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 120
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 122
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 123
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 124
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 127
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 128
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 129
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 187 BNR: 131
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/944962-1/200 01.09.2023
15:40

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1987/25842-1/105 27.04.1987 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 187
BNR: 26

1991/17884-1/105 11.04.1991 **MÅLEBREV**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Adresse

Elgtråkket 128, 1270 OSLO

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281272

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

81152152

Gårdsnummer

187

Bruksnummer

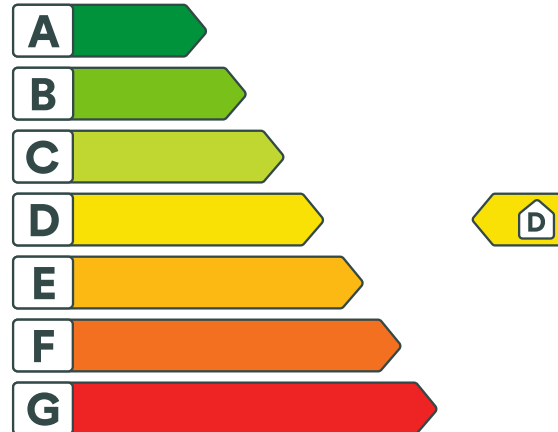
127

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

1988

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

220,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 463 kWh



Elgråkket 128, 1270 OSLO



Detaljer

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



Elgråkket 128, 1270 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



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>

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eigedom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Gnr 187 bnr 127, Elgråkket 128, 1270 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.