SALGSOPPGAVE

Brattlikollen

Kjedehus i familievennlig og attraktivt område

Gjenstående arbeider og mangler.

*Verditakst kr **8.500.000***



Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

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

SALGSOPPGAVE

Vestengsvingen 40A, 1182 Oslo
GNR. 149 BNR. 1005 i Oslo

Type bolig:

Selveiet kjedehus

Beskrivelse av boligen og beliggenhet. Overordnet om tilstand:

Kjedehus i barnevennlig og attraktivt område på Brattlikollen, med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til lokale skoler, barnehager, dagligvarehandel og servicetilbud på blant annet Brattlikollen, Ekeberg og Lambertseter. Det er kollektivtilbud i nærområdet, med bussforbindelser og kort avstand til T-bane fra Brattlikollen. Nærhet til tur- og rekreasjonsområder, herunder Ekebergområdet og omkringliggende grøntområder.

Huset inneholder:

2. etasje: Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

1. etasje: Entre, stue / kjøkken (ingen kjøkkeninnredning)

Kjeller: Bod, bod 2, bod 3, bad

Garasje: Garasjen er smal og har lav fri høyde. Den egner seg ikke for normale biler.

Med bakgrunn i stedvis svak håndverksmessig utførelse, ikke ferdigstilte arbeider etter vannlekkasje, manglende dokumentasjon og avdekkede byggefeil må det påregnes stor risiko for skjulte feil og mangler. Oslo kommune Saksinnsyn har omfattende dokumentasjon om eiendommen hvor det fremkommer opplysninger om påståtte feil og mangler. Interessenter anbefales å sette seg inn i byggesaken:

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201406912

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202508040

I januar 2025 sprang et servantbatteri i badet i husets 2. etasje lekk, med vanngjennomstrømning ned til underliggende etasjer som resultat. Noen himlinger ble åpnet og tørket. Reparasjonsarbeider gjenstår. Se nærmere i tilstandsrapporten.

Hjemmelshaver:

Solly-Ket Mæhlum

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: Eiendomsressurs AS

Befaringsdato: 03.06.2026, rapportdato: 10.11.2026

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

Tinglyste forpliktelser/tilliggende rettigheter i eiendommen:

Følgende servitutter er påheftet eiendommen, og følgende rettigheter tilligger eiendommen

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

2016/1002832-2/200 01.11.2016	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:149 BNR:825 Rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjoner og vedlikehold av bygningene. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2023/255443-1/200 09.03.2023 21.00	**BRUKSRETT** RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:149 BNR:825

Dokumentet tinglyst 2016 gir bnr 1005 tilsvarende rett over naboeiendommen bnr 825.

Dokumentet tinglyst 2023 gir naboeiendommen bnr 825 rett til fri benyttelse av taket over garasjen tilhørende bnr 1005, mot dekning av vedlikehold. Det er ikke spesifisert hvilken type benyttelse bnr 825 gis rett til, men megler antar at dette gjelder benyttelse i forbindelse med vedlikehold og reparasjon av bnr 825, som enklest foretas fra garasjetaket.

Boligen:

- 145 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 11 kvm eksternt bruksareal (BRA-e)
- 56 kvm terrasse- og balkongareal (TBA)
- 156 kvm totalt bruksareal (BRA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Takstmannen påpeker at TBA er grovt oppmålt og må anses som omtrentlige mål.

I tillegg til arealet i kjeller er det to boder med meget lav takhøyde på til sammen ca 15 kvm.

Ulovlige forhold:

I takst- og tilstandsrapport, jfr vedlegg, er en rekke ulovlige forhold påpekt. Takstmannen fremhever blant annet følgende:

- Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasje fremkommer ikke på tegningene

- Takhøyde i teknisk rom i kjeller er oppgitt til 2,2 meter, men er i realiteten mye lavere (kryprom).

- To stk ganger i kjeller er ikke bygget

- Oslo kommune Saksinnsyn har omfattende korrespondanse vedrørende eiendommen, hvor eiers representant anfører at eiendommen er beheftet med en rekke feil og mangler. Dette er i epost av 09.10.2026 utarbeidet av eiers representant (hvor involverte håndverksbedrifter o.a. er anonymisert) , oppsummert som følger:

- **Spillvanns- og avløpsanlegg**

- Spillvannsrør i fundamentet er lagt med fysisk motfall og er permanent vannfylte.

- Utvendig avløp har motfall frem til en utvendig pumpekum. Denne kummen skulle aldri vært montert, da kontrollmålinger viser at det reelle fallet til det kommunale nettet var tilstrekkelig.

- Innvendige avløpsrør fra 1. etasje til underetasjen er montert med motfall inne i nedsenkede lyskasser under taket i underetasjen.

- Avløpsrør fra 1. etasje til underetasjen ligger uisolerte i yttervegg, ettersom byggets grunnmur ikke er tilpasset boligdelens 1. etasje.

- Det foreligger ingen form for lovpålagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen eller VVS-anlegget slik det fremstår i dag.

- Oslo kommune ved VAV har ingen form for dokumentasjon for anlegget da det aldri ble søkt godkjent.

- Hele anlegget må rives da alle fall er feil, også nedfall helt fra 2. etg. Anlegget kan ikke føres under tak i underetasjen da takhøyden kun er 2,2 meter.

- Vet et tett avløpsrør eller frosset avløp under taket i underetasjen, eller i underetasjens såle og/eller utvendig ville vannet funnet veien ut døren fra badet beliggende i boligens 2. etg. slik dette skjedde, dersom frost eller tette rør oppstår ved motfall. Installasjonen tilsier at det kun var et spørsmål om tid før det skjedde.

- Pumpekummen hadde ikke lovpålagt FDV dokumentasjon. Eier hadde kun mottatt installasjonsdokumenter for anlegget. Jeg innhentet lovpålagte FDV manualer etter lekkasjene fra (rørleggerbedriftens) leverandør. Dokumentene viser at pumpen hadde GSM sender for varsel ved strømbrudd og mulighet for batteribackup som er en nødvendighet. Pumpen var ikke tilkoplet nødvendig varslingsutstyr. Ulike andre varsler ved ulike normale hendelser var i tillegg unnlatt i FDV dokumentene tidligere mottatt fra (rørleggerbedriften).

- **Bygningsmessige endringer og plassering:**

- Byggets lengde er økt til ca. 9 meter, og bredden er økt til 10,55 meter. Ingen endringer var endret på tegningsrunnlagene tiltaket var bygget iht. Endringene tilsvarer økninger på 20 - 30 cm i alle retninger.

- Underetasjens takhøyde var redusert fra 2,4 meter til 2,2 meter.

- Hele strukturens ytre rammer er feilplassert og oppført 47 cm for nær nabotomten (Friluftsetaten). Dette ble ikke oppdaget av PBE ved utstedelse av ferdigattest 16.01.2025. Høyden er akseptert men PBE har ikke fått med seg avstandsbegrensningen for tiltak med gesimshøyde over 8 meter krever ytterlig avstand mot nabotomten. Tiltaket har allerde dispensasjon fra kravet om avstand fra 4 meter til 3,8 meter. Saksdokumentene ved PBE viser at Friluftsetaten allerede i 2015 avslo henvendelser om å bygge nærmere enn 3,8 meter, dette vet PBE da de var involvert i prossessen som ble avslått av PBE siste gang 10.04.2019. PBE skriver selv at (arkitekten) (SØK/PRO) kunne søke godkjenning men måtte ikke

påregne godkjenning. (Arkitekten) har likevel igangsatt byggingen uten søknad og påfølgende godkjenning fra PBE.

- Gesimhøyden er oppført 1,54 meter høyere enn det reguleringsplanen tillater med 7 meter, uten søknad. Fasadene var endret uten at det er søkt om endring eller sendt ut nabovarsel, før ny ansvarlig søker gjennomførte søknadsprosessen basert på as is dokumentasjon og nye arkitekttegninger høsten 2023.

- Utsparringen til interntrappen mellom 1. etasje og underetasjen hadde mål som utgjorde kun halvparten av det arealet som krevdes for en godkjent trappeløsning. Trappen er omsluttet av tre bærende vegger som var flyttet i forhold til tidligere godkjent tegningsgrunnlag. Store deler av konstruksjonen i tak, vegger og bjelkelag måtte derfor rives før man kunne etablere en godkjent løsning.

- Kjøkkeninstallasjonen og badet i underetasjen var ikke byggesøkt, kjøkkenet ble revet og badet ble byggesøkt av ny ansvarlig søker, og godkjent. Våtrommet i underetasjen var fjernet, det var ikke dette våtrommet som var erstattet med et nytt bad. Alle 110 mm avløp måtte derfor endres og løsningen ble innebygget i lyskasser under tak, og inne i vegger ettersom takhøydene var redusert med 200 mm - dekket var allerede støpt på for høy kotehøyde uten avløpsrørene i støpen.

- Uavhenging kontrollmålinger ble ikke gjennomført av det ansvarlige (oppmålingsselskapet) som hadde påtatt seg oppdraget, og senere ikke fant avvik ved kontroll.

- Utvendige tinglyst adkomstvei for naboer i kjeden måtte søkes godkjent før etablering av adkomstveien, dette ble søkt godkjent og etablert høsten 2024.

- Alle fasader og utvendige anlegg måtte tegnes as is før nabovarsling ble foretatt, og før forholdene ble søkt godkjent.

Det presiseres at takstmannen ikke har tatt stilling til opplysningene og vurderingene i eposten av 09.10.2026.

Forøvrig vises til takst- og tilstandsrapport, særlig på s. 6 av 38.

Plan- og bygningsetatens imøtegår i epost av 05.11.2026 bl a påstanden om at huset er plassert for nær nabogrense. Kontakt megler for innsyn i denne korrespondansen.

Parkering:

Eiendommen har én garasjeplass, men garasjerommet er lite i areal, og lite egnet for parkering av en normal bil.

For øvrig gateparkering i h t de til enhver tid gjeldende kommunale regler. P.t. er det ikke avgiftsparkering i Vestengsvingen.

Tomt:

Tomten har et grunnareal på 823 kvm, i henhold til kommunal arealbekreftelse. Eiet tomt.

Opparbeidet med asfalt og terrasse. Skrånende mot øst hvor også tomten fremstår som naturtomt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 2022

Byggemåte: Flatt tak / pulttak med lav vinkel med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting. Ukjent taktekking, trolig fra 2019-2020. Ytterveggene har bindingsverkkonstruksjon. Fasade / kledning har stående bordkledning og fasadeplater. Se forøvrig ytterligere opplysninger i takst- og tilstandsrapport på s. 5 av 38.

Utleie og salg:

Boligen har ikke utleiedel, men 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.

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) blr 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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ca. 2020-2022. Hva som synes å være luftehatt synlig på 1881.no skråfoto, men dette kan ikke verifiseres med sikkert. Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre. Beslag i forbindelse med tak er ikke vurdert og bør vurderes fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes feil/mangler som kunne vær avdekket fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilsynelatende beslag mellom naboens vegg og tak til garasje slik det ser ut ved befaring fra bakkeplan.

Tiltak

- Overgangen bør kontrolleres fra tak. Det kan ikke utelukkes behov for etablering av beslag

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Flatt tak/pulttak med lav vinkel med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting. Merknad: Merk at flate tak/pulttak med slak vinkel er en skadeutsatt konstruksjon og jevnlig tilsyn fra tak og innvendige overflater anbefales for å avdekke eventuelle utettheter så tidlig som mulig. Dokumentasjon er avgjørende for korrekt oppfølging av tak.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon. Flatt tak/pulttak med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon på lufting utgjør en betydelig risiko for fuktproblematikk. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Festemidler (skruer/spiker) er stedvis ført for langt inn i panelen i strid med gjeldende anbefalinger.
- Det er unormalt mange skjøter i panelen. Enkelte skjøter har svak utførelse.
- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende hvor det er fasadeplater.
- Det er registrert skader på musebånd og manglende musebånd som gjør musetettingen utilstrekkelig.
- Stedvis går kledningen nesten helt ned til beslag.

Tiltak

- Festemidler som er ført for langt inn gir økt fare for fukt og råteskader i panelen. Berørte områder må vedlikeholdes ekstra nøye med egnet overflatebehandling. Det anbefales å innhente og følge informasjon i FDV/produktblad/byggeblad.

- Skjøter i panelen er fuktutsatt og bør unngås så langt det lar seg gjøre. Skjøter med svak utførelse er ekstra fuktutsatt og vil kreve ekstra nøye vedlikehold/overflatebehandling.

- Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.

- Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.

- Kledning for nære beslag er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid. Det er allerede antydning til oppsprekking av treverk i endeved.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2019. Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2020. Datomerking er ikke kontrollert i alle vinduer og kan variere. Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er glipper i omrammingen synlig fra innsiden som kan tyde på skjevheter
- Det er stedvis svak utførelse av detaljene rundt vinduer og beslag som gir økt fare for fuktinntrengning.
- Stedvis mangelfull vinkel på vannbrett hvor det er fare for mangelfull avrenning.

Tiltak

- Skjevheter i rammer kan føre til nedsatt åpne-/lukkefunksjon

- Innsettingsdetaljer med vannbrett, omramming og beslag bør gås over og det må påregnes justeringer/utbedringer. Manglende utbedringer utgjør en fare for fuktinntregning i konstruksjonen med påfølgende skader.

Ytterdører,TG2

Ytterdører med glassfelt. Balkongdør i tre med 3-lags glass fra byggeår. Ikke datomerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Ytterdørene tetter ikke skikkelig
- Det er stedvis svak utførelse av detaljene rundt dører som gir økt fare for fuktinntrengning.

Tiltak

- Det må påregnes justering/utbedring av ytterdører og omramming

- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.

- Beslag og detaljer rundt dørkarmer bør utbedres og tettes forskriftsmessig for å redusere risikoen for vanninntrekk; uteblivende tiltak kan føre til fukt i veggkonstruksjonen, råteskader og økte reparasjonskostnader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Luftebalkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk og plater. Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m² mot sør. Dekke av terrassebord. Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 40 m² ved inngangsparti mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass el.

Vurdering av avvik:

- Gjennomgående svak håndverksmessig utførelse/finish
- Løsning på balkong med eksponert endeved gir økt fare for fuktskade/råte og vil gi nedsatt brukstid
- Enkelte skjevheter i konstruksjonene.
- Svak innfesting av rekkverk.
- Fundamenter i tre direkte mot grunn mot sør.

Tiltak

- Svak håndverksmessig utførelse/finish gir et estetisk dårlig inntrykk og kan føre til nedsatt brukstid der hvor det er feilmontering.

- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig vedr. skjevheter, men for å få TG1 må skjevheter rettes opp.

- Rekkverk bør gås over og festes forsvarlig.

- Endeveden på balkongen bør overflatebehandles eller kles inn for å redusere fuktopptak; uten tiltak kan det utvikle råte som forkorter konstruksjonens levetid og gir økte reparasjonskostnader.

- Fundamentene mor sør bør kontrolleres og utbedres. Se punkt terrengforhold mht. masseutglidning.

Utvendige trapper,TG2

Trapp i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er noe skjevheter i trappen og den har nedsatt gangkomfort.

Tiltak

- Det må påregnes utbedringer for at trappen skal oppfylle 'trappeformelen'. Uten tiltak kan trappen oppleves vanseklig å gå i.

Dokumentasjon,TG3

Det foreligger ikke/er ikke fremvist dokumentasjon iht. krav i teknisk forskrift. Fra TEK: "Når et byggverk tas i bruk skal det foreligge FDV-dokumentasjon som gir tilstrekkelig informasjon for å kunne drifte byggverket med tekniske installasjoner optimalt. Slik dokumentasjon vil også være nødvendig for å kunne gjøre tilpasninger på grunn av ombygginger og endringer i bruken som kan oppstå over tid." Tillegg: Iht. vilkår i rammetillatelsen skal sluttdokumentasjon for vann og avløp være sendt kommunen (Vann- og avløpsetaten) før ferdigattest. Korrespondanse fra Vann- og avløpsetaten (22.10.2025) gjelder henvendelse om manglende sluttdokumentasjon for VA-anlegget. Det er ikke fremlagt for takstmannen bekreftelse på at sluttdokumentasjon for VA er mottatt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke/er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidene iht. krav i teknisk forskrift.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig

- Dersom dokumentasjon ikke er mulig å innhente bør den utarbeides. Manglende dokumentasjo utgjøre en usikkerhet for fremtid funksjon av bygningsdeler og vanskeliggjør vedlikehold.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Garasje,TG2

Garasje med utvendig adkomst. Støpt dekke. Gipsplater på vegger og i tak. Leddport. Det var mye lagrede byggematerialer i garasjen og vurdering av garasjen er derfor begrenset (gjelder vegger, gulv og tak). Garasjen er kun besiktiget stående ved port. Fallforhold på gulv var ikke kontrollerbart. Fri høyde portåpning ca. 1,87 m.

Vurdering av avvik:

- Fuktpåvirkede gipsplater på vegg.
- Garasjerommet er lite i areal. Garasjerommet oppfyller ikke krav.
- Motor for leddport er frakoblet. Porten går tregt.

Tiltak

- Gipsplater må påregnes utbedret på noe sikt.

- Garasjerommet er lite i areal og lite egnet for parkering av en normal bil.

- Porten bør kontrolleres og utbedring må påregnes.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater utenom våtrom og boder: Gulv: Flis, sponplater, betong (mye av gulvene er revet) Vegger: malte flater (mye er revet) Tak: malte flater (mye er revet) Takhøyde i trapperom målt til ca. 2,40 m fra undergulv. Takhøyde i kjøkken målt til ca. 2,41 m fra undergulv. Takhøyde i kjeller målt til ca. 2,14-2,19 m. Boder under garasje er kryprom.

Vurdering av avvik:

- Store deler av himlinger og vegger i 1. etasje og kjeller er revet pga. vannskade. Alle himlinger i 1. etasje må rives for å fjerne dampsperre i etasjeskiller.
- Store deler av gulv i 2. etasje, 1. etasje og kjeller er revet pga. vannskade.
- Bom, løse fliser, løse fuger i flisgulv i entré 1. etasje.
- Kostnadsestimat gjelder nøktern standard. Endelig kostnad vil variere med valg standard ol

Tiltak

- Det må påregnes riving av himling (innvendig tak) 1. etasje og etablering av overflater i tak, vegger og gulv der hvor disse er revet.

- Flisgulv i entré må legges på nytt (det må påregnes utbedring av undergulv).

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong synlig i boder under garasje. Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av bod reistes det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
- TG3: Det er registrert plast i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje. Det skal ikke være plast/dampsperre i etasjeskiller mellom varme etasjer
- TG3: Det er konstruksjonsfeil på deler av etasjeskiller synlig fra 1. etasje. Det mangler tilsynelatende lask (sammenføyning) mellom I-bjelker og bjelkesko.
- Det er rust på bjelker av metall som følge av vannlekkasje.

Tiltak

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

- TG3: Plast i etasjeskiller må fjernes. Dersom plasten ikke fjernes kan dette føre til blant annet kondensproblematikk.

- TG3: Etasjeskillernes integritet må kontrolleres. Det må påregnes behov for utbedringer. Kostnadsestimatet er svært usikkert og kan avvike betydelig.

- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som kun gjelder ytterligere undersøkelser og å fjerne plast i

etasjeskiller og må sees i sammenheng med punktet "Overflater".

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Kjellervegger er utfóret og plateslått. Gulv av betong og flis. Merknad: Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er observert mugg på vegger i boder med lav takhøyde.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge om mugg er dannet som følge av vannskaden og mangelfull ventilering eller om det er fuktinntregning. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier ved fuktsøk på befaring.

- Det må foretas nærmere undersøkelser med hulltaking for å stadfeste tilstand.

Innvendige trapper,TG2

Tretrapper

Vurdering av avvik:

- Trapp til 2. etasje fremstår som uferdig etter sanering etter vannskade.

Tiltak

- Det må påregnes ferdigstillelse av trapp.

Innvendige dører,TG2

Slagdører Luker mot boder (bod i 1. etasje med adkomst fra trapperom er ikke kontrollert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Sprekk i terskel ved soverom 2. etasje
- Stedvis svak håndverksmessig utførelse av listing.

Tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG1.

Andre innvendige forhold,TG2

Bod med dør i trappeløp. Ingen adkomst til boden på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Ingen adkomst til boden på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skjule skader.

Våtrom
2. etasje > Bad

Dokumentasjon for våtrom,TG2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. etasje > Bad

Overflater, vegger og himling,TG2

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svak håndverksmessig utførelse av utforinger ved vindu, veggskjøter (synlig skjøter i plater), sprekk/riss i overgang tak/vegg.

Tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG1. Svak håndverksmessig utførelse utgjør en større fare for skjulte feil og mangler.

2. etasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Iht. ekstern befaringsrapport etter vannskaden (befaring 30.01.2025) er årsaken registrert som frostskade med sprekk i blandebatteri til dusj. Boligen hadde da vært uten strøm siden tidlig høst 2024. Ved funksjonstest rant vannet over dusjnisjen og ut på gulvet og nådde dørterskel etter ca. 6 minutter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det har vært lekkasje fra baderommet på grunn av feil på dusjarmatur i kombinasjon med mangelfull funksjon av pumpekum iht. eiers representant.
- I sluk er det synlig at membranen er dårlig tilpasset i klemringen og det må påregnes at det er utett.

Tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran for gulv står foran utbedring/utskiftning.

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

- Løsning i sluk må kontrolleres. Det kan forsøkes med lokal utbedring av membran/mansjett, men det er risiko for at dette ikke lar seg gjøre. Type membran og eventuell mansjett er ukjent for undertegnede. Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser og lokal utbedring. Det er risiko for at gulvet i sin helhet må legges på nytt med kostnadsestimat på 200.000-500.000+.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

2. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Merknad: Luftmengder er ikke målt. Avrekk testet med papir mot ventil.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen var ikke påskrudd på befaringen 02.06.2026.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser i forhold til funksjon og luftutskiftning bør utføres når aggregatet startes opp igjen. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

2. etasje > 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 dusjsone 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:

- Det er synlig fuktskjolder på spongulv i trapperom.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller > Bad

Dokumentasjon for våtrom,TG2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Kjeller > Bad

Overflater, vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Et parti over dusjsone kan se ut som skade etter fukt.
- Ujevnheter i tak. Synlige skjøter og synlige festemidler.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

- Basert på resultat av ytterligere undersøkelser så må det vurderes om det er nødvendig å utføre tiltak.

Kjeller > Bad

Overflater gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Varmekilde er ukjent. Til informasjon: Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe sprang (nivåforskjeller mellom fliser).
- Sluket er ikke i senter av dusjens nedslagsfelt.

Tiltak

- Sprang kan føre til dårligere avrenning mot sluk og mindre vannansamlinger ved vannsøl.

- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

Kjeller > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Vurdering av avvik:
- TG3: Åpning i vegg mot sisterne viser at det etter all sannsynlighet ikke er membran under sisterne.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Kostnadsestimat er satt kun for ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for totalrehabilitering av baderom for å oppfylle krav til membran (kostnadsestimat er i så fall 200.000-500.000)

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

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Dørblad var ikke montert så tilluft var ikke mulig å kontrollere.
- Det skulle normalt vært balansert ventilasjon for å oppfylle krav til ventilasjon/tetthet i bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at valgt løsning er iht. krav.

Tiltak

- Tilluft må vurderes når dør er montert. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og det bør sjekkes om balansert avtrekk kan etableres.

Kjøkken
1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Det er ikke montert kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert kjøkken

Tiltak

- Kjøkken må monteres.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG3

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i kjeller og soverom i 2. etasje. Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

Vurdering av avvik:

- TG3: Det er i dokumentasjon i Saksinnsyn bemerket store feil og mangler ved VVS-anlegget.
- Det mangler sprutdeksel i rørskap.
- Det er dokumentert frostskade på blandebatteri i bad 2. etasje (ekstern befaringsrapport, befaring 30.01.2025) etter at boligen hadde stått uten strøm/oppvarming.

Tiltak

- TG3: Anlegget må kontrolleres av fagperson og det bør utarbeides en faglig begrunnet rapport for eventuelle avvik. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget med rapport. Det kan ikke utelukkes behov for omfattende arbeider.

- Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie

- Frostskade på øvrige deler av vanninstallasjonen kan ikke utelukkes. Trykkprøving av anlegget bør inngå i kontrollen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige avløpsrør,TG3

Det er avløpsrør av plast. Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart). Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart.

Tillegg: Ekstern befaringsrapport etter vannskaden (befaring 30.01.2025) konkluderer med at avløpet fra bad i 2. etasje ikke tok unna tilført vannmengde ved funksjonstest, og at oppbygging/dimensjonering av avløpet ikke er kjent. Ekstern måling (10.12.2025) og rørinspeksjon (05.12.2025) foreligger. Disse er ikke vurdert av undertegnede. Anlegget må kontrolleres av rørleggerfirma med kamera og innmåling av fall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- TG3: Det er i dokumentasjon i Saksinnsyn bemerket store feil og mangler ved VVS-anlegget vedr. blant annet fall (ikke kontrollerbart innenfor mandatet til en tilstandsrapport).
- Avløpsrør i kjeller bærer preg av uheldig prosjektering (uheldig plassering).

Tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- TG3: Anlegget må kontrolleres av fagperson og det bør utarbeides en faglig begrunnet rapport for eventuelle avvik. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget med rapport. Det kan ikke utelukkes behov for omfattende arbeider.

- Det synes ikke økonomisk fornuftig å forandre avløpsrør i kjeller.

Ventilasjon,TG3

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i bod/loft over garasje. Elektrisk styrt vifte på baderom i kjeller. Aggregatet var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. Aggregatet var ikke påskrudd på befaring 03.06.2026.

Vurdering av avvik:

- TG3: Ventilasjonsanlegget er delvis demontert i forbindelse med vannskade.
- Aggregatet var ikke påskrudd på befaring 2.6.2026.
- Elektrisk styrt vifte på baderom i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på at luftmengder og gjenvinningsgrad er oppfylt.

Tiltak

- TG3: Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagperson må ferdigstilles i forbindelse med gjenoppbygging etter vannskade. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget og ferdigstillelse. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere utbedringer.

- Om mulig innhent dokumentasjon på at valgt løsning oppfyller krav til luftmengder og gjenvinningsgrad. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Varmtvannsbereder i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke tilstrekkelig utførelse av membran i gulv (manglende oppkant). Det er derfor ikke tilstrekkelig sikker avrenning til sluk ved en eventuell lekkasje. Det er fare for vannskade.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende vanntett gulv eller lekkasjesikring med lekkasjestopper ved varmtvannstank.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Stedvis synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Grunnmursplast er skult av terrassebord/ligger under terreng.
- Grunnmursplasten er skadet

Tiltak

- Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.

- Grunnmursplasten bør utbedres. Mangler ved grunnmursplasten vil gi øke fuktpåkjenningen mot kjellervegger

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av Sundolitt Thermomur Merknad: grunnmuren er i stor grad skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

Vurdering av avvik:

- I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.
- Sprekker/riss i puss på sokkel synlig ved terrasse mot øst.
- Avvik: I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.

Tiltak

- Thermomuren/styrofoam må tildekkes iht. krav. Manglende tildekking utgjør stor brannfare.

- Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

- Thermomuren/styrofoam må tildekkes iht. krav. Manglende tildekking utgjør stor brannfare.

Terrengforhold,TG3

Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning. Det foreligger ikke dokumentasjon på overvannshåndtering.

Vurdering av avvik:

- Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning. Det foreligger ikke dokumentasjon på overvannshåndtering.
- Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning (men det er ikke maksimales forhold). Fallet oppfyller ikke dagens anbefaling om 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på kompenserende tiltak.
- Det er utglidninger av masser under støpt dekke mot øst/nordøst. Det er mye løsmasser i terrenget med fare for større utglidninger

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer for å bedre fallforhold eller det må dokumenteres kompenserende tiltak

- Det må tilbakefylles masser hvor dette har sklidd ut. Det må foretas tiltak for å hindre videre utglidninger av masser. Kostnadsestimatet må anses som svært utsikkert. Det er vanseklig adkomst og krevende arbeidsforhold ved utbedring - noe som kan være kostnadsdrivende.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG3

Bunnledninger fra byggeår. Pumpekum foran huset påvist av eiers representant. Pumpekum foran huset er innmålt ved ekstern måling (10.12.2025). Rørinspeksjon (05.12.2025) opplyser om svært dårlig fall mellom kjeller og kum, med 100 % vannfylling over ca. 4–5 m fra kum og innover. Rørets retning kunne ikke kartlegges i sin helhet. Ekstern befaringsrapport etter vannskaden (befaring 30.01.2025) opplyser at boligen da hadde stått uten strøm siden tidlig høst 2024, og at avløpspumpen ikke fungerer uten strøm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på høydeforhold mot offentlig avløpsledning, på tilbakestrømningsbeskyttelse eller på varsling ved pumpestans. Avløpssystemet med pumpekum må kontrolleres av rørleggerfirma.

Vurdering av avvik:

- På befaring opplyses det at årsaken til vannlekkasje på bad i 2. etasje er at det var for dårlig avrenning i kum slik at det har ført til tilbakeslag. I skaderapport er årsaken oppgitt til å være frostrelatert.

Tiltak

- Avløpsrør/-system med pumpekum bør kontrolleres.

- Innhent dokumentasjon om mulig. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser. Det må påregnes kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Oppvarming:

Peis med innsats. Varmekabler i bad 2. etasje.

Energimerking:

Da eiendommen selges på tvangssalg, er den ikke energimerket, jfr forskrift om energimerking.

Vei, vann og avløp:

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

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 8.500.000
- Prisantydning: kr. 8.500.000

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) kr 212.500
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545
- Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument 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 25.11.2026:

- Kjøpesum kr. 8.500.000
- Dokumentavgift kr. 212.500
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Samlet: Kr. 8.713.590
-

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

Eiendomsskatt 2026:

Kr. 350

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

Kommunale avgifter 2026:

Kr. 105

De lave beløpene for eiendomsskatt og kommunale avgifter skyldes trolig at boligen ikke er ferdigstilt og tatt i bruk som bolig. Det må påregnes at disse øker vesentlig etter ibruktagelse.

Formuesverdi:

- Formuesverdi som primærbolig kr 2.125.000
- Formuesverdi som sekundærbolig kr 8.500.000

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (S-975) og til bebyggelse og anlegg Oslo kommune kommuneplan 2015-2030

Ferdigattest:

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.

Eiendommen ble gitt ferdigattest 05.11.2026

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos Gjensidige Forsikring, polisenr. 17170785.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

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, 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 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 befaring 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.

Meglers 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, 25. november 2026

Bilag:

1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av Eiendomsressurs AS av 10.11.2026.
2. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
3. Elektronisk grunnboksutskrift av 26.04.2026
4. Erklæring om rettighet i fast eiendom tinglyst 09.03.2023
5. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
6. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
7. Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Vestengsvingen 40 A, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 1005

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 19.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2553 **Eiendomsverdi ref nr:** BL1217

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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@eiendomsressurs.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Det legges til grunn at bygget er søkt etter TEK10 ettersom søknad er sendt inn før 1. juli 2017.
Med bakgrunn i stedvis svak håndtverksmessig utførelse, manglende dokumentasjon og avdekkede byggefeil må det påregnes stor risiko for skjulte feil og mangler.
Oslo Kommune Saksinnsyn har omfattende dokumentasjon om eiendommen hvor det fremkommer påståtte feil og mangler som ligger utenfor denne rapportens mandat og omfang. Det anbefales alle interesser å sette seg godt inn i byggesaken.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak/pulttak med slak vinkel med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting.

Ukjent taktekking fra ca. 2019-2020 (på bakgrunn av saksgang i Saksinnsyn. Alder må anses som usikkert).

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ca. 2020-2022.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2019.
Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2020.

Ytterdører med glassfelt.
Balkongdør i tre med 3-lags glass fra byggeår. Ikke datomerket.

Luftebalkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk og plater.
Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m² mot sør. Dekke av terrassebord.
Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 40 m² ved inngangsparti mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass el.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Flis, sponplater, betong (mye av gulvene er revet)
Vegger: malte flater (mye er revet)
Tak: malte flater (mye er revet)

Takhøyde i trapperom målt til ca. 2,40 m fra undergulv.
Takhøyde i kjøkken målt til ca. 2,41 m fra undergulv.
Takhøyde i kjeller målt til ca. 2,14-2,19 m. Boder under garasje er kryprom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong synlig i boder under garasje.

Tretrapper

Slagdører
Luker mot boder (bod i 1. etasje med adkomst fra trapperom er ikke kontrollert).
Bod med dør i trappeløp. Ingen adkomst til boden på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (ikke funksjonstestet).
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Varmekilde er ukjent.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Det er ikke montert kjøkken.
Ventilator må monteres med kjøkkenet. Ventilasjonen må kontrolleres av fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i kjeller og soverom i 2. etasje.

Det er avløpsrør av plast.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i bod/loft over garasje.
Elektrisk styrt vifte på baderom i kjeller.

Varmtvannsbereder i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.
Synlige løsmasser mot øst/nordøst.

Stedvis synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur av Sundolitt Thermomur

Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning (men det er ikke maksimales forhold).

Bunnledninger fra byggeår. Pumpekum foran huset.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m²
Totalpris	8 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

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

Tegninger er hentet fra Oslo kommunes saksinnsyn.
Tegningene «Plan U, 1, 2, snitt A-A - 130125», som også er oppført som vedlegg til ferdigattest av 05.11.2026, er lagt til grunn.

Følgende forskjeller mellom tegninger og faktisk utførelse er registrert:
-Garasjen fremkommer ikke på tegningene.
-Takhøyde i teknisk rom i kjeller er oppgitt til 2,2 meter, men er i realiteten vesentlig lavere (kryprom).
-To gangarealer i kjeller er ikke oppført som vist på tegningene.

Ferdigattest og offentligrettslige forhold

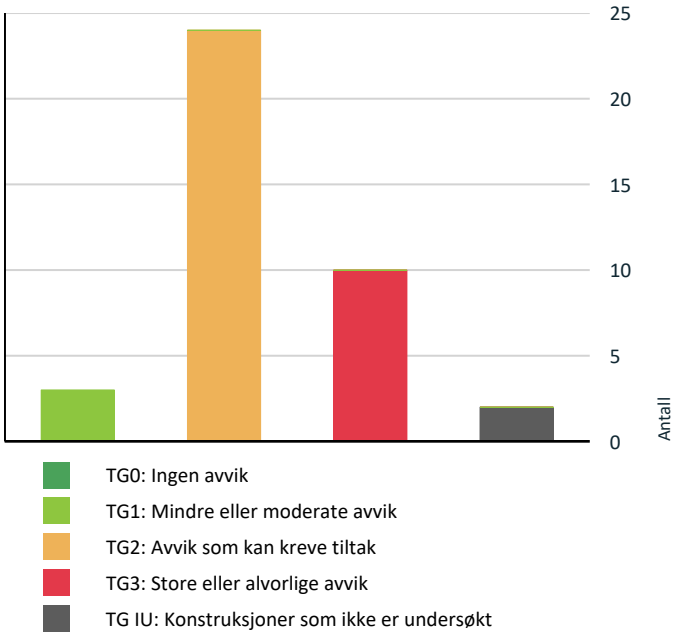
Det ble gitt ferdigattest 17.01.2025. Denne ble trukket tilbake 27.03.2025 fordi tiltaket ikke var oppført i samsvar med tillatelsen. Etter at kommunen mottok dokumentasjon på retting av forholdene, herunder fjerning av ulovlig oppført utebod, ble det utstedt ny ferdigattest 05.11.2026 (sak 2025/08040-37).
Plan- og bygningsetaten har videre avklart at tiltakets avstand til nabogrense reguleres av gjeldende bebyggelsesplan, og at hovedregelen om avstand tilsvarende halve bygningens høyde ikke kommer til anvendelse.
Kommunen er kjent med vannskaden og de etterfølgende innvendige arbeidene, og har vurdert at disse ikke er til hinder for utstedelse av ferdigattest.
Opplysninger fra byggesaken – ikke teknisk verifisert i denne rapporten
Det fremkommer av kommunens byggesak og fremlagt korrespondanse påstander om vesentlige avvik knyttet til fundament/grunnmur, bærende konstruksjoner, bygningens utførelse og avløpsanlegg, herunder fallforhold og utvendig pumpekum. Det er videre opplyst om manglende eller uavklart prosjekterings-, utførelses- og FDV-dokumentasjon.
Plan- og bygningsetaten har opplyst at vann- og avløpsinstallasjonene ikke ble teknisk kontrollert ved tidligere tilsyn, og at byggesaksbehandlingen bygger på erklæringer fra ansvarlige foretak.
De omtalte forholdene er ikke teknisk verifisert av undertegnede innenfor rapportens undersøkelsesnivå, med unntak av forhold som er særskilt registrert og vurdert i rapporten. Opplysningene må derfor ikke forstås som bekreftede avvik, men som en vesentlig usikkerhet knyttet til bygningens tekniske utførelse.
Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i byggesaken og innhente særskilt fagkyndig vurdering av konstruksjoner og VA-anlegg før kjøp eller videre ferdigstillelse.

Saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201406912
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202508040

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

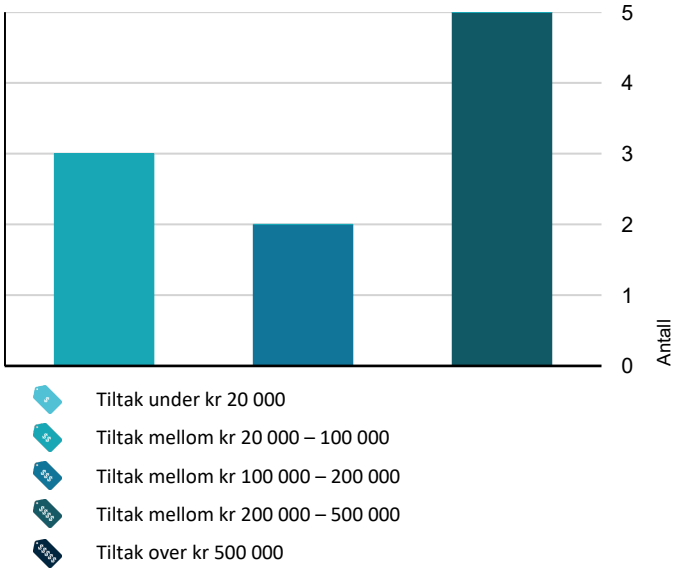
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dokumentasjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Utvendig > Garasje** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak og eiendommen ligger i tillegg i et området med høy aktsomhetsnivå. — Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Uferdige arbeider etter vannlekkasje.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Avvik: I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Saksinnsyn. Bygget er tatt i bruk. Må anses som ca. Byggingen ble påbegynt i 2019.

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Byggverket fremstår med en del ufagmessigheter og gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Fjernet kjøkken i kjeller og etablering av innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent taktekking fra ca. 2019-2020 (på bakgrunn av saksgang i saksinnsyn. Alder må anses som usikkert).

Merknad: Tak (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 høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra 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.

Det anbefales om mulig å innhente dokumentasjon. Manglende dokumentasjon utgjør en vesentlig fare for utettheter og det er usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ca. 2020-2022.
Hva som synes å være luftehatt synlig på 1881.no skråfoto, men dette kan ikke verifiseres med sikkert.

Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre. Beslag i forbindelse med tak er ikke vurdert og bør vurderes fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes feil/mangler som kunne vær avdekket fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilsynelatende beslag mellom naboens vegg og tak til garasje slik det ser ut ved befaring fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen bør kontrolleres fra tak. Det kan ikke utelukkes behov for etablering av beslag

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak/pulttak med lav vinkel med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting.

Merknad: Merk at flate tak/pulttak med slak vinkel er en skadeutsatt konstruksjon og jevnlig tilsyn fra tak og innvendige overflater anbefales for å avdekke eventuelle utettheter så tidlig som mulig. Dokumentasjon er avgjørende for korrekt oppfølging av tak.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon. Flatt tak/pulttak med ukjent oppbygging. Det er ingen synlig eller dokumentert lufting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon på lufting utgjør en betydelig risiko for fuktproblematikk. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Festemidler (skruer/spiker) er stedvis ført for langt inn i panelen i strid med gjeldende anbefalinger.
• Det er unormalt mange skjøter i panelen. Enkelte skjøter har svak utførelse.
• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende hvor det er fasadeplater.
• Det er registrert skader på musebånd og manglende musebånd som gjør musetettingen utilstrekkelig.
• Stedvis går kledningen nesten helt ned til beslag.

Konsekvens/tiltak
• Festemidler som er ført for langt inn gir økt fare for fukt og råteskader i panelen. Berørte områder må vedlikeholdes ekstra nøye med egnet overflatebehandling. Det anbefales å innhente og følge informasjon i FDV/produktblad/byggeblad.
• Skjøter i panelen er fuktutsatt og bør unngås så langt det lar seg gjøre. Skjøter med svak utførelse er ekstra fuktutsatt og vil kreve ekstra nøye vedlikehold/overflatebehandling.
• Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
• Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
• Kledning for nære beslag er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid. Det er allerede antydning til oppsprekking av treverk i endeved.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 2019.
Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2020.

Datomerking er ikke kontrollert i alle vinduer og kan variere.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er glipper i omrammingen synlig fra innsiden som kan tyde på skjevheter
• Det er stedvis svak utførelse av detaljene rundt vinduer og beslag som gir økt fare for fuktinntrengning.
• Stedvis mangelfull vinkel på vannbrett hvor det er fare for mangelfull avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i rammer kan føre til nedsatt åpne-/lukkefunksjon
• Innsettingsdetaljer med vannbrett, omramming og beslag bør gås over og det må påregnes justeringer/utbedringer. Manglende utbedringer utgjør en fare for fuktinntregning i konstruksjonen med påfølgende skader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører med glassfelt.
Balkongdør i tre med 3-lags glass fra byggeår. Ikke datomerket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Ytterdørene tetter ikke skikkelig

Tilstandsrapport

• Det er stedvis svak utførelse av detaljene rundt dører som gir økt fare for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes justering/utbedring av ytterdører og omramming
• Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.
• Beslag og detaljer rundt dørkarmer bør utbedres og tettes forskriftsmessig for å redusere risikoen for vanninntrekk; uteblivende tiltak kan føre til fukt i veggkonstruksjonen, råteskader og økte reparasjonskostnader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Luftebalkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk og plater.

Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m² mot sør. Dekke av terrassebord.

Terrasse i trekonstruksjoner på ca. 40 m² ved inngangsparti mot sør. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass el.

Vurdering av avvik:
• Gjennomgående svak håndverksmessig utførelse/finish
• Løsning på balkong med eksponert endeved gir økt fare for fuktskade/råte og vil gi nedsatt brukstid
• Enkelte skjevheter i konstruksjonene.
• Svak innfesting av rekkverk.
• Fundamenter i tre direkte mot grunn mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Svak håndverksmessig utførelse/finish gir et estetisk dårlig inntrykk og kan føre til nedsatt brukstid der hvor det er feilmontering.
• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig vedr. skjevheter, men for å få TG1 må skjevheter rettes opp.
• Rekkverk bør gås over og festes forsvarlig.
• Endeveden på balkongen bør overflatebehandles eller kles inn for å redusere fuktopptak; uten tiltak kan det utvikle råte som forkorter konstruksjonens levetid og gir økte reparasjonskostnader.
• Fundamentene mor sør bør kontrolleres og utbedres. Se punkt terrengforhold mht. masseutglidning.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er noe skjevheter i trappen og den har nedsatt gangkomfort.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utbedringer for at trappen skal oppfylle 'trappeformelen'. Uten tiltak kan trappen oppleves vanseklig å gå i.

TG 3 Dokumentasjon

Beskrivelse
Det foreligger ikke/er ikke fremvist dokumentasjon iht. krav i teknisk forskrift.

Fra TEK: "Når et byggverk tas i bruk skal det foreligge FDV-dokumentasjon som gir tilstrekkelig informasjon for å kunne drifte byggverket med tekniske installasjoner optimalt. Slik dokumentasjon vil også være nødvendig for å kunne gjøre tilpasninger på grunn av ombygginger og endringer i bruken som kan oppstå over tid."

Tillegg: Iht. vilkår i rammetillatelsen skal sluttdokumentasjon for vann og avløp være sendt kommunen (Vann- og avløpsetaten) før ferdigattest. Korrespondanse fra Vann- og avløpsetaten (22.10.2025) gjelder henvendelse om manglende sluttdokumentasjon for VA-anlegget. Det er ikke fremlagt for takstmannen bekreftelse på at sluttdokumentasjon for VA er mottatt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke/er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidene iht. krav i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig
• Dersom dokumentasjon ikke er mulig å innhente bør den utarbeides. Manglende dokumentasjo utgjøre en usikkerhet for fremtid funksjon av bygningsdeler og vanskeliggjør vedlikehold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje med utvendig adkomst. Støpt dekke. Gipsplater på vegger og i tak. Leddport.

Det var mye lagrede byggematerialer i garasjen og vurdering av garasjen er derfor begrenset (gjelder vegger, gulv og tak). Garasjen er kun besiktiget stående ved port.
Fallforhold på gulv var ikke kontrollerbart.

Fri høyde portåpning ca. 1,87 m.

Vurdering av avvik:
• Fuktpåvirkede gipsplater på vegg.
• Garasjerommet er lite i areal. Garasjerommet oppfyller ikke krav.
• Motor for leddport er frakoblet. Porten går tregt.

Konsekvens/tiltak
• Gipsplater må påregnes utbedret på noe sikt.
• Garasjerommet er lite i areal og lite egnet for parkering av en normal bil.
• Porten bør kontrolleres og utbedring må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Flis, sponplater, betong (mye av gulvene er revet)
Vegger: malte flater (mye er revet)
Tak: malte flater (mye er revet)

Takhøyde i trapperom målt til ca. 2,40 m fra undergulv.
Takhøyde i kjøkken målt til ca. 2,41 m fra undergulv.
Takhøyde i kjeller målt til ca. 2,14-2,19 m. Boder under garasje er kryprom.

Vurdering av avvik:
• Store deler av himlinger og vegger i 1. etasje og kjeller er revet pga. vannskade. Alle himlinger i 1. etasje må rives for å fjerne dampsperre i etasjeskiller.
• Store deler av gulv i 2. etasje, 1. etasje og kjeller er revet pga. vannskade.
• Bom, løse fliser, løse fuger i flisgulv i entré 1. etasje.
• Kostnadsestimat gjelder nøktern standard. Endelig kostnad vil variere med valg standard ol

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes riving av himling (innvendig tak) 1. etasje og etablering av overflater i tak, vegger og gulv der hvor disse er revet.
• Flisgulv i entré må legges på nytt (det må påregnes utbedring av undergulv).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong synlig i boder under garasje.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av bod registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av bod reistes det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• TG3: Det er registrert plast i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje. Det skal ikke være plast/dampsperre i etasjeskiller mellom varme etasjer
• TG3: Det er konstruksjonsfeil på deler av etasjeskiller synlig fra 1. etasje. Det mangler tilsynelatende lask (sammenføyning) mellom I-bjelker og bjelkesko.
• Det er rust på bjelker av metall som følge av vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 i forhold til skjevheter må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• TG3: Plast i etasjeskiller må fjernes. Dersom plasten ikke fjernes kan dette føre til blant annet kondensproblematikk.
• TG3: Etasjeskillernes integritet må kontrolleres. Det må påregnes behov for utbedringer. Kostnadsestimatet er svært usikkert og kan avvike betydelig.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som kun gjelder ytterligere undersøkelser og å fjerne plast i etasjeskiller og må sees i sammenheng med punktet "Overflater".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGUs radonaktsomhetskart har klassifisert med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak og eiendommen ligger i tillegg i et området med høy aktsomhetsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats. Utvendig stålpipe.

Forskriften for tilstandsrapporter omfatter ikke tilstandsvurdering av pipeløp og ildsteder, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert utover åpenbare mangler. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjellervegger er utfóret og plateslått. Gulv av betong og flis.

Merknad: Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er observert mugg på vegger i boder med lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge om mugg er dannet som følge av vannskaden og mangelfull ventilering eller om det er fuktinntregning. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier ved fuktsøk på befaring.
• Det må foretas nærmere undersøkelser med hulltaking for å stadfeste tilstand.

Krypkjeller

Beskrivelse

Bygget har ikke krypkjeller i ordets rette forstand. Det er boder med lav takhøyde med adkomst fra kjeller. Se punkt for "rom under terreng", "terreng" og "fuktsikring og drenering".

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper

Vurdering av avvik:
• Trapp til 2. etasje fremstår som uferdig etter sanering etter vannskade.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes ferdigstillelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slagdører
Luker mot boder (bod i 1. etasje med adkomst fra trapperom er ikke kontrollert).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Sprekk i terskel ved soverom 2. etasje
• Stedvis svak håndverksmessig utførelse av listing.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG1.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod med dør i trappeløp. Ingen adkomst til boden på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Ingen adkomst til boden på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes skjule skader.

Bæring

Beskrivelse

I tillegg til observerte konstruksjonsfeil på etasjeskiller er et i Saksinnsyn dokumenter som omtaler påståtte mangler ved bæringen. Disse forholdene er ikke ytterligere vurdert av undertegnede da dette går utover rapporten mandag. Alle interessentar anbefales å sette seg godt inn i byggesakens dokumenter.

Det bør utarbeides en rapport utført av statiker.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Svak håndverksmessig utførelse av utforinger ved vindu, veggskjøter (synlig skjøter i plater), sprekk/riss i overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG1. Svak håndverksmessig utførelse utgjør en større fare for skjulte feil og mangler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (ikke funksjonstestet).
Til informasjon: Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Iht. ekstern befaringsrapport etter vannskaden (befaring 30.01.2025) er årsaken registrert som frostskade med sprekk i blandebatteri til dusj. Boligen hadde da vært uten strøm siden tidlig høst 2024. Ved funksjonstest rant vannet over dusjnisjen og ut på gulvet og nådde dørterskel etter ca. 6 minutter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det har vært lekkasje fra baderommet på grunn av feil på dusjarmatur i kombinasjon med mangelfull funksjon av pumpekum iht. eiers representant.
- I sluk er det synlig at membranen er dårlig tilpasset i klemringen og det må påregnes at det er utett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran for gulv står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsning i sluk må kontrolleres. Det kan forsøkes med lokal utbedring av membran/mansjett, men det er risiko for at dette ikke lar seg gjøre. Type membran og eventuell mansjett er ukjent for undertegnede. Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser og lokal utbedring. Det er risiko for at gulvet i sin helhet må legges på nytt med kostnadsestimat på 200.000-500.000+.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Merknad: Luftmengder er ikke målt. Avrekk testet med papir mot ventil.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen var ikke påskrudd på befaringen 02.06.2026.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser i forhold til funksjon og luftutskiftning bør utføres når aggregatet startes opp igjen. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone 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:
• Det er synlig fuktskjolder på spongulv i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Et parti over dusjsone kan se ut som skade etter fukt.

• Ujevnheter i tak. Synlige skjøter og synlige festemidler.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

• Basert på resultat av ytterligere undersøkelser så må det vurderes om det er nødvendig å utføre tiltak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Varmekilde er ukjent.
Til informasjon: Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe sprang (nivåforskjeller mellom fliser).
• Sluket er ikke i senter av dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak
• Sprang kan føre til dårligere avrenning mot sluk og mindre vannansamlinger ved vannsøl.
• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• TG3: Åpning i vegg mot sisterne viser at det etter all sannsynlighet ikke er membran under sisterne.
• Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Kostnadsestimat er satt kun for ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for totalrehabilitering av baderom for å oppfylle krav til membran (kostnadsestimat er i så fall 200.000-500.000)
• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Dørblad var ikke montert så tilluft var ikke mulig å kontrollere.
• Det skulle normalt vært balansert ventilasjon for å oppfylle krav til ventilasjon/tetthet i bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser et valgt løsning er iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• Tilluft må vurderes når dør er montert. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og det bør sjekkes om balansert avtrekk kan etableres.

KJELLER > BAD

TG IU 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 dusjsone 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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Kjøkken må monteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator må monteres med kjøkkenet. Ventilasjonen må kontrolleres av fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i kjeller og soverom i 2. etasje.

Merknad: Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.

Vurdering av avvik:
• TG3: Det er i dokumentasjon i Saksinnsyn bemerket store feil og mangler ved VVS-anlegget.

• Det mangler sprutdeksel i rørskap.

• Det er dokumentert frostskade på blandebatteri i bad 2. etasje (ekstern befaringsrapport, befaring 30.01.2025) etter at boligen hadde stått uten strøm/oppvarming.

Konsekvens/tiltak
• TG3: Anlegget må kontrolleres av fagperson og det bør utarbeides en faglig begrunnet rapport for eventuelle avvik. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget med rapport. Det kan ikke utelukkes behov for omfattende arbeider.

• Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie

• Frostskade på øvrige deler av vanninstallasjonen kan ikke utelukkes. Trykkprøving av anlegget bør inngå i kontrollen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om sjenerende lyd fra avløpsanlegget besvart.

Tillegg: Ekstern befaringsrapport etter vannskaden (befaring 30.01.2025) konkluderer med at avløpet fra bad i 2. etasje ikke tok unna tilført vannmengde ved funksjonstest, og at oppbygging/dimensjonering av avløpet ikke er kjent. Ekstern måling (10.12.2025) og rørinspeksjon (05.12.2025) foreligger. Disse

er ikke vurdert av undertegnede. Anlegget må kontrolleres av rørleggerfirma med kamera og innmåling av fall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• TG3: Det er i dokumentasjon i Saksinnsyn bemerket store feil og mangler ved VVS-anlegget vedr. blant annet fall (ikke kontrollerbart innenfor mandatet til en tilstandsrapport).
• Avløpsrør i kjeller bærer preg av uheldig prosjektering (uheldig plassering).

Konsekvens/tiltak
• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• TG3: Anlegget må kontrolleres av fagperson og det bør utarbeides en faglig begrunnet rapport for eventuelle avvik. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget med rapport. Det kan ikke utelukkes behov for omfattende arbeider.
• Det synes ikke økonomisk fornuftig å forandre avløpsrør i kjeller.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i bod/loft over garasje.
Elektrisk styrt vifte på baderom i kjeller.

Aggregatet var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. Aggregatet var ikke påskrudd på befaring 03.06.2026.

Vurdering av avvik:
• TG3: Ventilasjonsanlegget er delvis demontert i forbindelse med vannskade.
• Aggregatet var ikke påskrudd på befaring 2.6.2026.
• Elektrisk styrt vifte på baderom i kjeller. Det foreligger ikke dokumentasjon på at luftmengder og gjenvinningsgrad er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• TG3: Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av fagperson må ferdigstilles i forbindelse med gjenoppbygging etter vannskade. Kostnadsestimat kun for kontroll av anlegget og ferdigstillelse. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere utbedringer.
• Om mulig innhent dokumentasjon på at valgt løsning oppfyller krav til luftmengder og gjenvinningsgrad. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke tilstrekkelig utførelse av membran i gulv (manglende oppkant). Det er derfor ikke tilstrekkelig sikker avrenning til sluk ved en eventuell lekkasje. Det er fare for vannskade.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende vanntett gulv eller lekkasjesikring med lekkasjestopper ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Registrerte avvik:
Manglende dokumentasjon.
Manglende oppdatert kursfortegnelse.
Uferdige arbeider etter vannlekkasje.

Merknad: regulator, bryter og stikkontakt nære vask på bad i 2. etasje. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Merknad: jordingskabel i sluk på baderom i kjeller er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik: Uferdige arbeider etter vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.
• Anlegget må dokumenteres og ferdigstilles.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke lokalisert lovpålagt slokkeutstyr og dette må påregnes anskaffet.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.
Synlige løsmasser mot øst/nordøst.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Stedvis synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Grunnmursplast er skult av terrassebord/ligger under terreng.
- Grunnmursplasten er skadet

Konsekvens/tiltak

- Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
- Grunnmursplasten bør utbedres. Mangler ved grunnmursplasten vil gi øke fuktpåkjenningen mot kjellervegger

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Sundolitt Thermomur

Merknad: grunnmuren er i stor grad skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

Vurdering av avvik:

- I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.
- Sprekker/riss i puss på sokkel synlig ved terrasse mot øst.
- Avvik: I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Thermomuren/styrofoam må tildekkes iht. krav. Manglende tildekking utgjør stor brannfare.
- Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.
- Thermomuren/styrofoam må tildekkes iht. krav. Manglende tildekking utgjør stor brannfare.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning. Det foreligger ikke dokumentasjon på overvannshåndtering.

Vurdering av avvik:

- Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning. Det foreligger ikke dokumentasjon på overvannshåndtering.
- Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører økt fuktbelastning (men det er ikke maksimales forhold). Fallet oppfyller ikke dagens anbefaling om 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på kompenserende tiltak.
- Det er utglidninger av masser under støpt dekke mot øst/nordøst. Det er mye løsmasser i terrenget med fare for større utglidninger

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer for å bedre fallforhold eller det må dokumenteres kompenserende tiltak
- Det må tilbakefylles masser hvor dette har sklidd ut. Det må foretas tiltak for å hindre videre utglidninger av masser. Kostnadsestimatet må anses som svært utsikkert. Det er vanseklig adkomst og krevende arbeidsforhold ved utbedring - noe som kan være kostnadsdrivende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bunnledninger fra byggeår. Pumpekum foran huset påvist av eiers representant.

Pumpekum foran huset er innmålt ved ekstern måling (10.12.2025). Rørinspeksjon (05.12.2025) opplyser om svært dårlig fall mellom kjeller og kum, med 100 % vannfylling over ca. 4–5 m fra kum og innover. Rørets retning kunne ikke kartlegges i sin helhet. Ekstern befaringsrapport etter vannskaden

(befaring 30.01.2025) opplyser at boligen da hadde stått uten strøm siden tidlig høst 2024, og at avløpspumpen ikke fungerer uten strøm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på høydeforhold mot offentlig avløpsledning, på tilbakestrømningsbeskyttelse eller på varsling ved pumpestans. Avløpssystemet med pumpekum må kontrolleres av rørleggerfirma.

Vurdering av avvik:
• På befaring opplyses det at årsaken til vannlekkasje på bad i 2. etasje er at det var for dårlig avrenning i kum slik at det har ført til tilbakeslag. I skaderapport er årsaken oppgitt til å være forstrelatert.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrør/-system med pumpekum bør kontrolleres.
• Innhent dokumentasjon om mulig. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat kun for ytterligere undersøkelser. Det må påregnes kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak og eiendommen ligger i tillegg i et området med høy aktsomhetsnivå.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Avvik: Uferdige arbeider etter vannlekkasje.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Avvik: I forbindelse med riving av overflater i kjeller er thermomuren/styrofoam eksponert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

- Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.
- Anlegget må dokumenteres og ferdigstilles.
- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Thermomuren/styrofoam må tildekkes iht. krav. Manglende tildekking utgjør stor brannfare.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/145 m²

Kjedehus: Trapperom, 2 Bad, 3 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Garasje, Kjellerstue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 9 900 000

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	**8 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked. Verdivurderingen bygger på sammenlignbare omsetninger i området, justert for eiendommens særlige forhold.

Verdivurderingen er mer krevende enn normalt som følge av omfattende gjenstående arbeider, påviste tekniske avvik, manglende/uklar dokumentasjon og en omfattende byggesakshistorikk. Det foreligger betydelig usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner. Utbedringsbehovet er ikke tilstrekkelig kartlagt til at samlede kostnader kan fastsettes med rimelig sikkerhet.

Eiendommen selges ved tvangssalg, hvor kjøpers adgang til å gjøre mangler gjeldende er begrenset. Dette innebærer ytterligere økonomisk risiko og bidrar, sammen med eiendommens tekniske tilstand, til en vesentlig begrenset kjøpergruppe. Aktuelle kjøpere antas i hovedsak å være privatpersoner med økonomisk kapasitet, relevant kompetanse og vilje til å gjennomføre omfattende rehabilitering.

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av beliggenhet, areal, sammenlignbare salg, utbedringsbehov og risiko, med et betydelig fradrag sammenlignet med tilsvarende ferdigstilte boliger.

Som følge av eiendommens spesielle karakter og begrensede kjøpergruppe er verdianslaget beheftet med større usikkerhet enn normalt. Oppnådd salgspris vil i særlig grad kunne påvirkes av antall interessenter og deres individuelle vurderinger av risiko, utbedringskostnader og muligheter for egeninnsats. Faktisk omsetningspris kan derfor avvike vesentlig fra anslått markedsverdi, både i positiv og negativ retning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bauneveien 6B ,1182 OSLO 139 m²	1965	3 sov	11-05-2026	12 000 000	**12 465 000**		12 465 000	**89 676**
2	Vestengsvingen 56 ,1182 OSLO 0 m²	1966	3 sov	16-06-2024	9 990 000	**10 600 000**		10 600 000	**89 076**
3	Vestengveien 2E ,1182 OSLO 120 m²	1990	3 sov	29-01-2026	9 950 000	**10 600 000**		10 600 000	**88 333**
4	Bauneveien 1E ,1182 OSLO 159 m²	1979	4 sov	19-08-2025	13 900 000	**13 900 000**		13 900 000	**87 421**
5	Granstuveien 5A ,1185 OSLO 170 m²	2013	4 sov	11-05-2026	14 000 000	**14 000 000**		14 000 000	**82 353**
6	Vestengsvingen 48 ,1182 OSLO 139 m²	1965	3 sov	16-06-2024	9 750 000	**9 750 000**		9 750 000	**65 000**
7	Vestengsvingen 40 B ,1182 OSLO 148 m²	1965	4 sov	02-04-2025	11 500 000	**10 500 000**		10 500 000	**64 815**
8	Vestengsvingen 36 ,1182 OSLO 312 m²	1966	4 sov	29-06-2025	14 000 000	**12 950 000**		12 950 000	**38 772**

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. - stipulert	Kr.		30 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.		40 000
Forsikring - stipulert	Kr.		8 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 510 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.		**4 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 500 000**

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.	5 400 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**5 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 900 000**

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

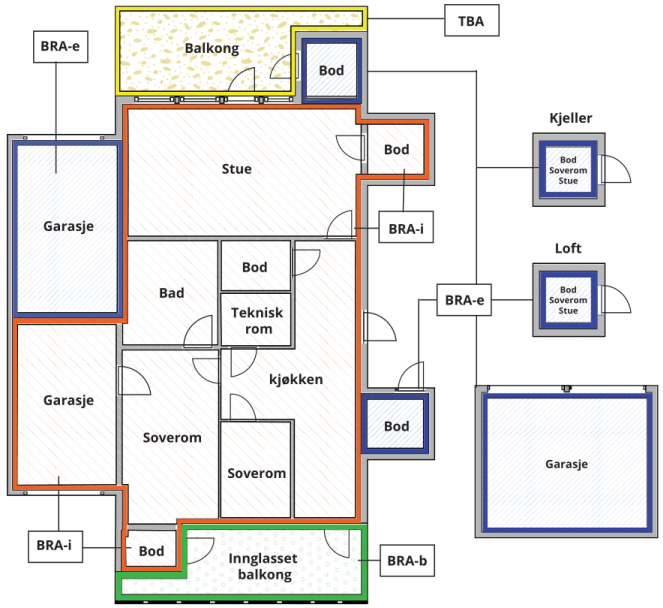
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	42			42	2
1. etasje	53			53	40
Garasje		11		11	
Kjeller	50			50	14
SUM	**145**	**11**			**56**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

I tillegg til arealet i kjeller er det to boder med meget lav takhøyde på til sammen ca. 15 m².
I tillegg til arealet i 1. etasje er det to boder over garasjen med meget lav takhøyde på til sammen ca. 16 m² (den minste boden hadde ingen adkomstmulighet på befaringstidspunktet)

TBA er grovt oppmålt og må anses som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger er hentet fra Oslo kommunes saksinnsyn. Tegningene «Plan U, 1, 2, snitt A-A - 130125», som også er oppført som vedlegg til ferdigattest av 05.11.2026, er lagt til grunn.

Følgende forskjeller mellom tegninger og faktisk utførelse er registrert:
-Garasjen fremkommer ikke på tegningene.
-Takhøyde i teknisk rom i kjeller er oppgitt til 2,2 meter, men er i realiteten vesentlig lavere (kryprom).
-To gangarealer i kjeller er ikke oppført som vist på tegningene.

Ferdigattest og offentligrettslige forhold

Det ble gitt ferdigattest 17.01.2025. Denne ble trukket tilbake 27.03.2025 fordi tiltaket ikke var oppført i samsvar med tillatelsen. Etter at kommunen mottok dokumentasjon på retting av forholdene, herunder fjerning av ulovlig oppført utebod, ble det utstedt ny ferdigattest 05.11.2026 (sak 2025/08040-37).
Plan- og bygningsetaten har videre avklart at tiltakets avstand til nabogrense reguleres av gjeldende bebyggelsesplan, og at hovedregelen om avstand tilsvarende halve bygningens høyde ikke kommer til anvendelse.
Kommunen er kjent med vannskaden og de etterfølgende innvendige arbeidene, og har vurdert at disse ikke er til hinder for utstedelse av ferdigattest.
Opplysninger fra byggesaken – ikke teknisk verifisert i denne rapporten
Det fremkommer av kommunens byggesak og fremlagt korrespondanse påstander om vesentlige avvik knyttet til fundament/grunnmur, bærende konstruksjoner, bygningens utførelse og avløpsanlegg, herunder fallforhold og utvendig pumpekum. Det er videre opplyst om manglende eller uavklart prosjekterings-, utførelses- og FDV-dokumentasjon.
Plan- og bygningsetaten har opplyst at vann- og avløpsinstallasjonene ikke ble teknisk kontrollert ved tidligere tilsyn, og at byggesaksbehandlingen bygger på erklæringer fra ansvarlige foretak.
De omtalte forholdene er ikke teknisk verifisert av undertegnede innenfor rapportens undersøkelsesnivå, med unntak av forhold som er særskilt registrert og vurdert i rapporten. Opplysningene må derfor ikke forstås som bekreftede avvik, men som en vesentlig usikkerhet knyttet til bygningens tekniske utførelse.
Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i byggesaken og innhente særskilt fagkyndig vurdering av konstruksjoner og VA-anlegg før kjøp eller videre ferdigstillelse.

Saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201406912
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202508040

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i underetasjen oppfyller ikke kravet i TEK17.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokat Fredrik Sollie	
	Eiers representant	
03.6.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Eiers representant	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	1005		0	822.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestengsvingen 40 A

Hjemmelshaver
Mæhlum Solly-Ket

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattlikollen i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til lokale skoler, barnehager, dagligvarehandel og servicetilbud på blant annet Brattlikollen, Ekeberg og Lambertseter.

Det er adkomst via offentlig vei. Området har kollektivtilbud i nærområdet, med bussforbindelser og kort avstand til T-bane fra Brattlikollen. Det er også nærhet til tur- og rekreasjonsområder, herunder Ekebergområdet og omkringliggende grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. (kilde: Statens vegvesen)

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

V310163
Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-975
Flate: Friområde/park
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

V091068
Flate: Turvei/skiløype

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

Om tomten

Eiet tomt på ca. 823 m². Opparbeidet med asfalt og terrasse. Skrånende mot øst hvor også tomten fremstår som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst rettighet til fordel for gnr. 149 bnr. 825 til fri benyttelse av taket over garasjen som tilhører denne eiendommen, gnr. 149 bnr. 1005. Kostnader til vedlikehold som følger av benyttelsen skal belastes eier av bnr. 825. Rettigheten begrenser eiers eksklusive rådighet over garasjetaket og kan ha betydning for bruk, endring og vedlikehold. Forholdets praktiske og rettslige omfang, herunder eventuell adgang og bruk, er ikke nærmere vurdert i denne rapporten og bør avklares før kjøp. Det foreligger også gjensidig rett til nødvendig adgang/grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

Parkering

På gårdsplass.
(garasjen er smal og har lav fri høyde og egner seg ikke for normale biler)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Oppdraget er utført i forbindelse med konkurs/tvangssalg I slike

Forutsetninger

saker der oppdragsgiver er advokat eller annen medhjelper oppnevnt av domstolen, fastsettes oppdragets omfang av domstolen og medhjelperen.
For tvangssalg gjelder ikke avhendingslova eller forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Informasjonsgrunnlaget og omfanget av undersøkelsene kan derfor være begrenset. Rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon, mottatte og tilgjengelig opplysninger og de undersøkelser det har vært mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet.
Det kan derfor foreligge forhold eller opplysninger som normalt ville vært opplyst av eier eller andre med nær kjennskap til eiendommen, men som i dette tilfellet ikke har vært tilgjengelige. Dette kan innebære at enkelte forhold ikke er kjent eller ikke har latt seg avklare nærmere. Dette må tas i betraktning ved bruk av rapporten.

Det var ikke lys i boligen og det var således stedvis mørkt og vanskelig å vurdere innvendige bygningsdeler.

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 takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt et fullstendig 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 var mer løsøre og lagrede ting enn normalt (byggematerialer) i 1. etasje og garasje. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Egen undersøkelser anbefales.

Oslo Kommune Saksinnsyn har omfattende dokumentasjon om eiendommen hvor det fremkommer påståtte feil og mangler som ligger utenfor denne rapportens mandat og omfang. Det anbefales alle interesser å sette seg godt inn i byggesaken. Saksinnsyn er kun i grove trekk lest og vurdert av undertegnede da dette ligger utenfor rapportens mandat.Det anbefales alle interesser å sette seg godt inn i byggesaken.

600700 600800 600900

6640600 6640500 6640400

Turvei
S-476,15.4.53

Friareal
S-975,2.5.62

Friareal
Vedt.9.10.68
(S-975)

Byggeområde for boliger
321/64 (S-975)

Byggeområde for boliger
S-975,2.5.62
se reg.best.

Byggeområde
for boliger
Vedt. 31.1.63
(S-975)

Byggeområde for boliger
282/53(S-476)

Baneformål
168/61(S-441)

Turvei 168/61 (S-441)

Byggeområde for boliger
Maks. 150m2. 1 et.
Vedt.14.10.65(S-975)

Vestengsvingen (737)

Vedt.7.12.53(S-476) (718)

S-975, 2.5.62

T-bane

Tilsatt til sporvogn
15.02.05.53

Libakkfaret

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

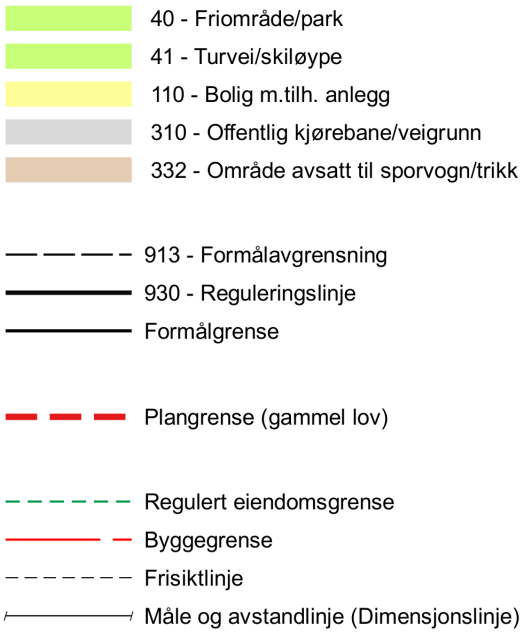
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

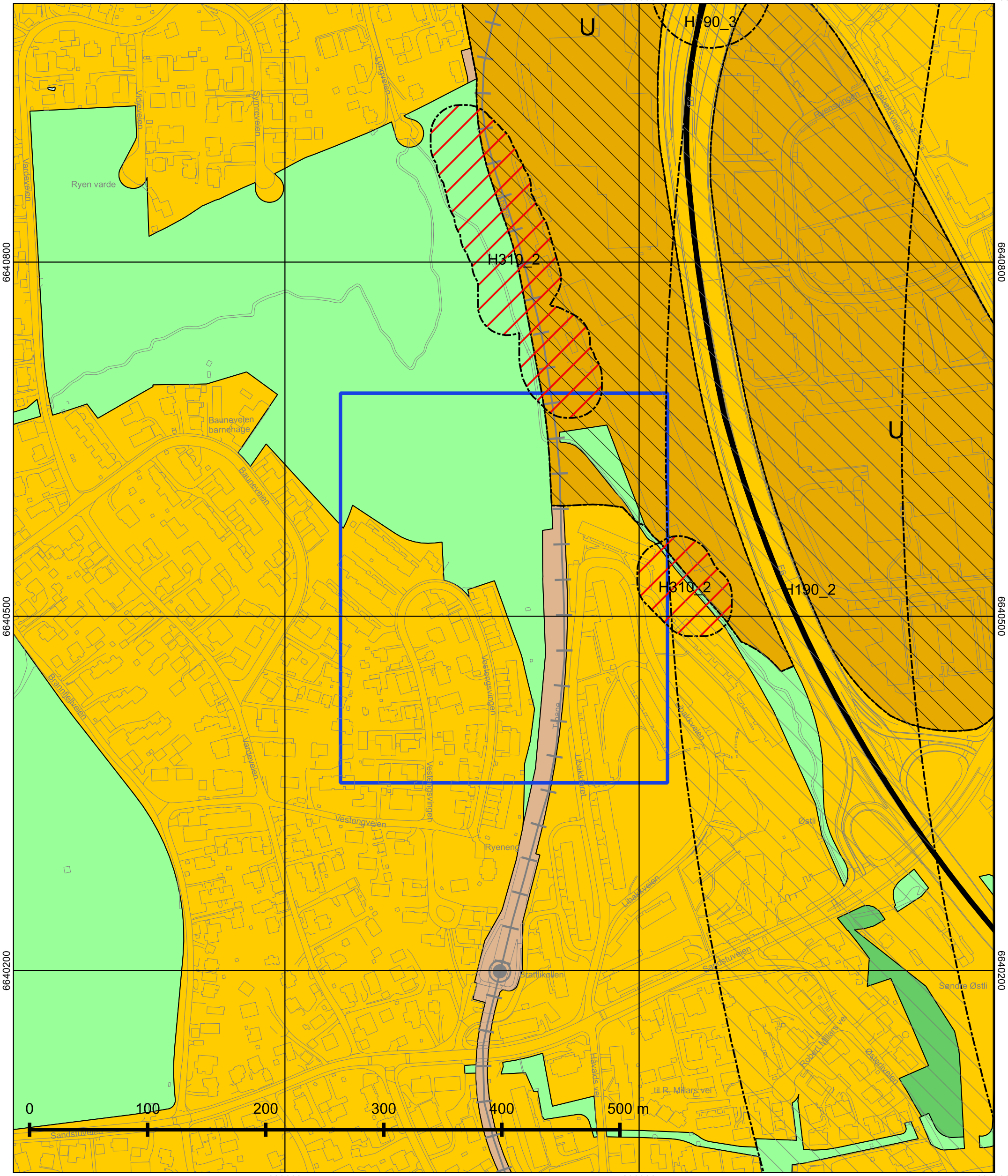
PlottID/Best.nr: 160005/ 86535880
Adresse: Vestengsvingen 40
Gnr/Bnr: 149/1005
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160005/86535880
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-975

1.Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.149,bnr.3 m.fl.Ryen. 2.Reguleringsplan for deler av vei 713,Vestengvn. og vei 682, Vardevn og for vei 683B,Vestengsvingen og vei 711,Baunevn. 3.reg. plan for snuplass for vei 714,Vidjevn, Symrevn. og Lyngvn.

Vedtaksdato: 02.05.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201349

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V091068, V191263, V310163, 32164, V141065, 14162, V111264N4

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 149, bnr.3 m.fl., Ryen

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer og garasjer i en etasje.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.

§ 3. Den enkelte enhet i kjedehusene må ikke inneholde mer enn en leilighet. Våningshusene i 2 etasjer må ikke innehold mer enn 2 leiligheter. Gesimshøyden må ikke på noen side være over 7 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper som naturlig hører sammen, likeledes husenes fasadebehandling.

§ 4. Garasjer skal oppføres av brannfaste materialer og legges inn i terrenget.

§ 5. Mot naboeiendom kan oppsettes 0,8 m høye nettinggjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerde oppsettes må terrenget planeres hvor gjerde skal stå etter byplankontorets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte kjedehusenheter. Gjerde kan her eventuelt erstattes med beplantning som ikke må være mer enn 0,8 m høyt.

§ 6. Bygningenes takform, takvinkel og farge samt garasjenes og gjerdenes farge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker skjemmende for naboer.

§ 8. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver husrekke.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 8 og 9 kan tillates av byplanrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo opptrukne ramme, hvor særlige grunner taler for det.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 149, Bruksnummer 1005 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.04.2026 kl. 17.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.04.2026 kl. 17.50

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/232726-1/200 20.03.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951

Påtegning til hjemmel:

2024/2024265-1/200 01.10.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/232726-1/200
GJELDER: **MÆHLUM SOLLY-KET**
FØDT: 13.04.1951
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 24-039597TVA-TOSL/08

2026/44641-1/200 14.01.2026 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/232726-1/200
GJELDER: **MÆHLUM SOLLY-KET**
FØDT: 13.04.1951
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 25-174463TVA-TOSL/08

HEFTELSER

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:

2016/1002832-2/200 01.11.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 825
Rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjoner og vedlikehold av bygningene.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2022/591804-1/200 02.06.2022 09:46 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 12 500 000
Panthaver: KRAFT BANK ASA
ORG.NR: 918 315 446
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1299279-1/200 15.11.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: LUNDAL VIDAR
FØDT: 13.01.1956

2023/230810-1/200 02.03.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: LUNDAL VIDAR
FØDT: 13.01.1956

2023/255443-1/200 09.03.2023 21:00 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 825

2023/807267-1/200 28.07.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 600 000
Panthaver: LUNDAL VIDAR
FØDT: 13.01.1956

2023/1440274-1/200 28.12.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: LUNDAL VIDAR
FØDT: 13.01.1956

2025/50644-1/200 15.01.2025 12:38 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 15.01.2025 kl.:12:35
Beløp: NOK 54 929
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/50963-1/200 15.01.2025 13:06 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 15.01.2025 kl.:12:44
Beløp: NOK 5 478
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Saksøker: SIKKERHETSGRUPPEN AS
ORG.NR: 980 849 279
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1058201-1/200 08.09.2025 09:51 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 08.09.2025 kl.:09:18
Beløp: NOK 28 877
Prosessfullmektig: SETTL AS

ORG.NR: 918 174 737
Saksøker: NØKKELTAKST DRIFT AS
ORG.NR: 932 332 434
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1058385-1/200 08.09.2025 10:04 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 08.09.2025 kl.:09:59
Beløp: NOK 137 400
Prosessfullmektig: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: SØNNAVIND CONSULT AS
ORG.NR: 923 488 189
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1385543-1/200 12.11.2025 11:03 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 12.11.2025 kl.:10:52
Beløp: NOK 91 498
Prosessfullmektig: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøker: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1535214-1/200 16.12.2025 07:40 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 16.12.2025 kl.:06:47
Beløp: NOK 145 520
Prosessfullmektig: KIRKENG UNNI HEGE
FØDT: 25.07.1954
Saksøker: KIRKENG UNNI HEGE
FØDT: 25.07.1954
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/218791-1/200 25.02.2026 13:57 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 20.02.2026 kl.:12:18
Beløp: NOK 34 768
Prosessfullmektig: ADVOKATFIRMAET ROGSTAD AS
ORG.NR: 813 409 682
Saksøker: ADVOKATFIRMAET ROGSTAD AS
ORG.NR: 813 409 682
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/218888-1/200 25.02.2026 13:57 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 23.02.2026 kl.:10:11
Beløp: NOK 55 377
Prosessfullmektig: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976 819 934
Saksøker: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET

FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/218899-1/200 25.02.2026 13:57 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 23.02.2026 kl.:10:31
Beløp: NOK 165 188
Prosessfullmektig: EQUITY FINANCE AS
ORG.NR: 931 053 418
Saksøker: VVS GRUPPEN AS
ORG.NR: 982 677 416
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/218913-1/200 25.02.2026 13:57 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 23.02.2026 kl.:10:43
Beløp: NOK 4 443
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: SIKKERHETSGRUPPEN AS
ORG.NR: 980 849 279
Saksøkt: MÆHLUM SOLLY-KET
FØDT: 13.04.1951
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/1002775-1/200 01.11.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 825

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Solly-Ket Mæhlum	
Adresse:	
Vestengsvingen 40 B	
Postnummer:	Poststed:
1182	OSLO
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
130451[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 255443 Tinglyst: 09.03.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Solly-Ket Mæhlum	130451[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	149	1005		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oso	149	825		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17.02.2023	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 149, bnr 825 har rett til fri benyttelse av taket over garasjen tilhørende gnr. 149, gnr 1005. Alle vedlikeholdskostnader som benyttelsen av denne rettighet medfører skal belastes eier av gnr 149. bnr 825.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 17.02.2023	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) *Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til* eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

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 adkomsdokumenter 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 20

§ 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 149 bnr 1005, Vestengsvingen 40A, 1182 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 spesifisér **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.