

PRIORVEIEN 11





INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	32
Tekniske dokumenter	48

VELKOMMEN TIL

Priorveien 11

Velkommen til Priorveien 11, en lys og delikat halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med beliggenhet i en rolig stikkvei, helt skjermet for trafikk. Boligen er over to plan, 134 kvm gulvareal, med entrè fra bakkeplan og egen inngangsdør.
Frodig hage, privat terrasseplatting på 33 kvm. samt terrasse med gode solforhold.

Boligen oppleves luftig med en familievennlig planløsning. Entréen/gangen har godt med skap og plass til yttertøy.
I 2. etg. kommer man inn i en lys stue med peis, store vindusflater og utgang til solrik balkong. Pent og romslig kjøkken med spiseplass, vaskerom, 2 soverom og bad.
På loftet er det en hyggelig loftsstue/lekerom/spillrom, 1 soverom og 1 disp. rom (brukes i dag som soverom). 40 kvm gulvareal på loft.
Boligen har en gjennomgående god standard hvor det er gjort diverse oppgraderinger med blant annet balansert ventilasjon og ny platting ute i 2024 og ny terrasse i 2022.



Eilen Skarnes
Eiendomsmegler
938 33 030
es@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	13 800 000
Omkostninger	358 250
Totalpris	14 158 250
Fellesutgifter	1 311 / mnd
Bruksareal	121 m²
BRA-i	118 m²
BRA-e	3 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1924
Tomt	1 745 m² eiet tomt













































































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 121,0 m²
- BRA-i: 118,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

Bruksarealet (BRA) består av følgende rom:

1.etg.: Entrè og gang. 10 m² BRA-i
2.etg.: Bad, vaskerom, 2 soverom,stue og kjøkken. 84 m² BRA-i
Loftetasje: Soverom, loftstue og disponibelt rom (benyttes i dag som soverom). 24 m² BRA-i
Frittstående redskapsbod. 3 m² BRA-e

Totalt BRA 121 m²

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m².

Ifølge fremlagt plantegning for loftetasjen er disponibelt rom benyttet som i dag benyttes som soverom godkjent som bod. Endringer fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42,0 m²

Beskrivelse

KJØKKEN
Delikat kjøkken med plass til stort spisebord for familie og venner.
Delvis åpen kjøkkenløsning med glatte fronter.
Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur. Overbelysning og stikkontakter under overskap.
Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp.

VÅTROM
Flott flislagt bad med varme i gulv.
Skråtak/himlingsflate med malte flater og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende dobbel-servant med to stk ett -greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med svingbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Innmurt badekar med armatur tilkoblet hånddusj samt kran.
Vegghengt toalett. Avtrekksventil plassert på vegg.

Vaskerom med fliser på gulv. Veggflater med malt tapet. Skråtak/himlingsflate med malt tapet og malt flate med downlights. Vegghengt innredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket utslagsvask med ett-greps armatur.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009.
Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg. Avtrekksventil plassert i himling.
Ventilasjonsanlegg plassert i overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige overflater 1 etg. og 2 etg.
Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Veggflater med malte flater.
Skråtak/himlingsflater med malte flater.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,57-2,59 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 2. etasje oppmålt til 1,18-2,56 meter.

Innvendige overflater loftetasjen
Gulvflater belagt med laminat.

Veggflater med malte flater.
Skråtak med malte flater.
Takhøyder er på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0,27-2,59 meter.
Til informasjon: Deler av loftetasje og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Ventilasjon
Mekanisk/balansert ventilasjon i 1 og 2 etg.
Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i takvinduer i loftetasjen.

Annet
Ventilasjonsanlegg plassert i overskap på vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder på vaskerom.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré.
Garderobeskap i gang og på soverom 1.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte
Halvparten av horisontaldelt tomannsbolig.
Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller og loft.
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende panel.
Saltak av trekonstruksjoner med takopplett, tekket med takstein.
Boligen har profilert entrédør fra 1988 med glassfelt og Yale doorman kodelås.
Heve-skyvedør med karmer av tre og to-lags glass fra 2022.

Vinduer og takvinduer med karmer av tre og to-lags glass fra eldre ukjent årstall og 1988.

Utgang fra stue til veranda på 9 m².
Boligen har en frittliggende markterrasse på 33 m² med adkomst via hage.

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang og på bad.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Tilstandsrapport
Takstmann: Andre Nordli
Takstfirma: Anticimex AS
Dato for takst: 16.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer på kjøkkenet bærer preg av høy slitasjegrad, og det registreres råteskader i nedre del av vinduet. Følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales og

utskiftning av vindu på kjøkken må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for montering av nytt vindu på kjøkken. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000,-.
- Frittstående bod. del løsøre i boden på befaringstidspunktet, skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader, samt at boden inkludert gulv ligger tett ned på terrenget (noe som fører til fuktoppsug fra grunnen). Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser og lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000,-.

Boligen har fått følgende TG2:

- Sanitærutstyr/innredning bad
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk
- TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og registrerte avvik.
- Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.
- Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet.
- Overflater gulv 1 etg. og 2 etg.
- Ventilasjon loft
- Himling/undertak loft
- Gulv loft
- Konstruksjonsoppbygging
- Skorsteiner inne i boligen
- Innevendige trapper
- Etasjeskillere i 2 etg. og loft
- Hovedstoppekran
- Elektrisk anlegg
- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
- Takvinduer
- Grunnmur og fundamenter
- Vann - og avløpsledninger

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i noen gulvfliser vaskerom.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, maur en gang for 4 år siden, ikke skademaur. Forsvant etter et besøk av Anticimex Nabo i 1 etg rapporterer å ha fanget en mus. Vi har ikke opplevd mus hos oss.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montert balansert ventilasjon 2024
Arbeid utført av: Bjerke ventilasjon

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Stikkontakt på egen kurs for elbil lading.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Revet terrasse og bygget ny terrasse 2022 og ny platting ute 2024
Arbeid utført av: Byggmestring AS

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

bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Småhusplanen Oslo.

For ytterligere informasjon se vedlagte egenerklæringsskjema.

Moderniseringer
Montert balansert ventilasjon 2024.
Revet terrasse og bygget ny terrasse i 2022. Ny platting ute 2024.
Kvik kjøkken fra 2017.
Nytt tak med takstein i 2006.
Ny slitesterk laminat i alle rom 2013/2014.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn.
Gulvvarme i entré/gang og på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruket i 2025 var på 20 005 kwh.

Tomten
1745,00 m² eiet tomt.

Hagen er frodig og idyllisk med flotte, høye trær, frukttrær, prydbusker, fargerike stauder og plen. Innkjørselen er asfaltert og gårdsplassen er singlet frem til inngangspartiet. En sti med tredekke leder til en frittliggende terrasse på 33 kvm med masse sol. Terrassen har levegger og er lun og koselig, her kan man tilbringe late sommerdager mens humla suser over blomstene og fuglene kvitrer i trekronene.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på 9 kvm med åpen himmel og hyggelig utsikt over nabolaget mot Skøyen og Frogner. Balkongen har gulv og rekkverk i tre, og solskjerming med markise. I hagen er det også en huske, sandkasse og en redskapsbod på 3 kvm.

Parkering
Det er parkeringsplass for to biler.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Følgende belysning følger ikke med boligen: De 4 lampene over kjøkkenbordet og Bolia Orb lampe over 2-seter sofa ved inngang til barnerom.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Eiendommen ligger godt tilbaketrukket innerst i stikkvei, i et rolig og barnevennlig boligområde på Smestad i Oslo. Nabolaget er stille og bærer preg av barnefamilier som ønsker et trygt og godt nabolag. Kort vei til Smestad barneskole og barnehage, og kun 350 meter fra T-banen som tar deg raskt ned til sentrum. Med bil tar det ca. 6 min til Majorstuen, 4 min til Skøyen, 10 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Nærområdet grønt og hyggelig, med hovedsakelig småhus og villabebyggelse. Ved barneskolen er det lekeplass, ballbinge og fotballbane. Smestad har i tillegg et meget godt idrettsmiljø i de nærliggende idrettslagene Heming, Ready, Try og Njård, som tilbyr et allsidig idrettstilbud med fine fasiliteter.

Frognerparken ligger i gangavstand fra boligen, og med sine 467 mål er dette den klart største parken i Oslos indre by. Her finner du populære Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, og ikke minst Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i Nordmarka, samt Oslo vinterpark Tryvann og riksanlegget på Holmenkollen.

Vest for Smestad ligger Mærradalen, et trangt dalsøkk med dramatisk natur. Følger du Sørkedalsveien kommer du til idylliske Bogstadvannet, et populært badested for folk i Oslo-området. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka, eller sykle opp samme vei til Østern Brug Ridesenter ved Fossum.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på Vinderen og Hoff. Ønsker du ytterligere servicetilbud har CC Vest et bredt utvalg av butikker. Karenslyst allé på Skøyen er en spennende og populær handlegate i rivende utvikling, det er i tillegg kort vei til Majorstuen, Bogstadveien og alle de andre populære handlegatene i Oslo sentrum.

Smestad barneskole ligger kun 220 meter unna, og det er sykkelavstand til Ris ungdomsskole. Det er også gangavstand til Skøyen skole, som ligger rett i enden av Frognerparken. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området, blant annet Smestad barnehage som ligger rett ved barneskolen.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Skole og barnehage

Skoler
Smestad skole (1-7 kl.) 5 min, 572 elever, 31 klasser 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 12 min, 677 elever, 40 klasser 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 5 min, 563 elever, 33 klasser 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 3 min, 706 elever, 50 klasser 2.1 km

Barnehager
Smestad barnehage (1-5 år) 5 min 126 barn 0.3

km
Priorveien barnehage (2-5 år) 6 min 28 barn 0.4 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 10 min 32 barn 0.8 km

Økonomi

Sameiet
Priorveien 11 er den del av et sameie på 5 seksjoner. Vedlagt følger sameiets vedtekter.
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.
Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer: 21452686

Fellesutgifter
Til dekning av sameiets drift og utgifter som erfaringsmessig påløper, betaler hver sameier et månedlig beløp i forhold tii sameieandelen den 1. i hver måned.

Sameieandelen (sameiebrøken) benyttes til fordeling av kostnader som er felles for de 5 sameierene, der ikke annet er spesifisert. Denne andelsbrøken er: seksj. 1 = 3/22, seksj. 2 = 4/22, seksj. 3 = 5/22, seksj. 4 = 5/22 og seksj. 5 = 5/22.
Kostnader som bare berører det gamle huset deles som følger; seksj. 1 = 2/5 og seksj. 2 = 3/5.
Kostnader som bare berører de 3 sammenkjedete boligene fordeles likt mellom disse med 1/3 på hver.

Faste utgifter:
Kommunale avgifter Kr. 15 732,- pr. år for denne seksjonen.
(De kommunale avgiftene blir fakturert samlet med totalt kr 107 308,- for 2025. Seksjon 1 andel av dette er 12,18%.)
Andre utgifter:
Eiendomskatt for denne boligen som primærbolig er kr 5 732,- for 2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter Kr. 15 732,- pr. år for denne seksjonen.
(De kommunale avgiftene blir fakturert samlet for sameiet med totalt kr 107 308,- for 2025. Seksjon 1 andel av dette er 12,18%.)

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
I følge skatteetatens ligningskalkulator er formuesverdien som primærbolig kr. 3 676 233,- og som sekundærbolig kr. 11 680 333,-

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Eiendomsskatten som primærbolig utgjør i 2025 kr. 1 433,- pr. kvartal. Kr. 5 732,- totalt for 2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 345 000,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 14 158 250,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for garasje fra 1992. Ligger vedlagt.
Det foreligger ferdigattest for ombygging av enebolig til tomannsbolig fra 1997. Ligger vedlagt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 37034, tgl. 13.06.1989 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3 / 22

Dnr. 219, tgl. 06.11.1925 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om septiktank
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 222, tgl. 06.11.1925 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 16019, tgl. 01.12.1964 - Skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 75, tgl. 03.01.1969 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 37033, tgl. 13.06.1989 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 37034, tgl. 13.06.1989 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIOR. ETTER FØRSTE KJØPESUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Sameierene frafaller forkjøps-, innløsning- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha, og hver sameier gis full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, pantsettelse, bytte og fremleie.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Priorveien 11
32/114/0/1 i Oslo

Type bolig: Tomannsbolig

Selger
Aleksander Jensen og Christine O Monsen

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 40-25-1007
Ansvarlig megler: Eilen Skarnes
+47 93 83 30 30
es@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Oslo Vest
ASK Oslo Vest AS
NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Oslo Vest AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Oslo Vest AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Oslo Vest AS kan også

formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne

fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Factoring / Betalingsutsettelse: 3 900,00
Info fra forretningsfører : 7 200,00
Markedspakke kr 34 900,- : 28 000,00
Oppgjørshonorar: 8 500,00
Tilrettelegging: 9 900,00
Visningshonorar: 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

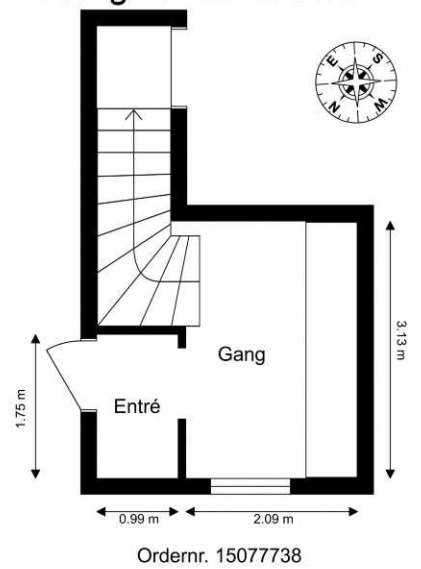
j
h

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Priorveien 11, 0377 OSLO

Tomannsbolig horisontaldelt - 1.etasje



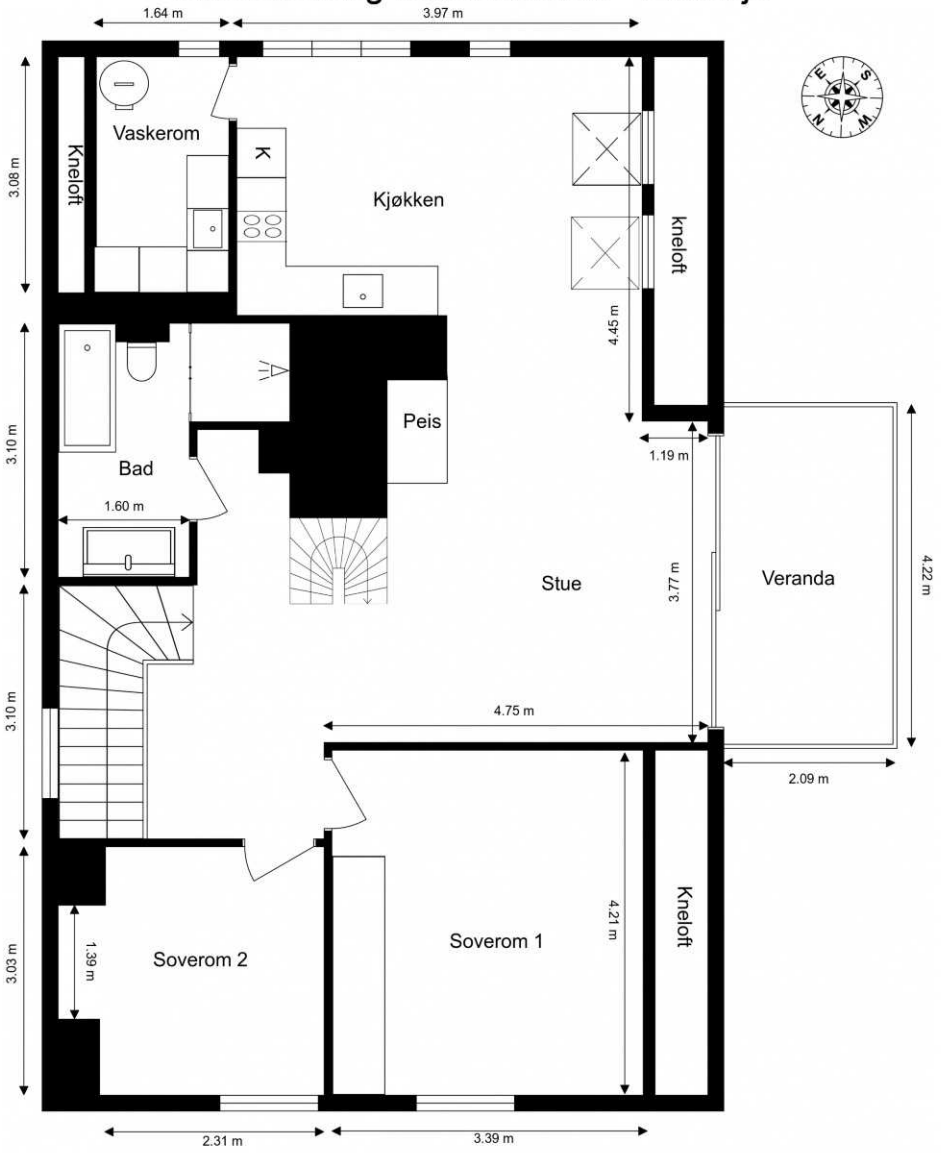
Ordernr. 15077738

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Priorveien 11, 0377 OSLO

Tomannsbolig horisontaldelt - 2.etasje



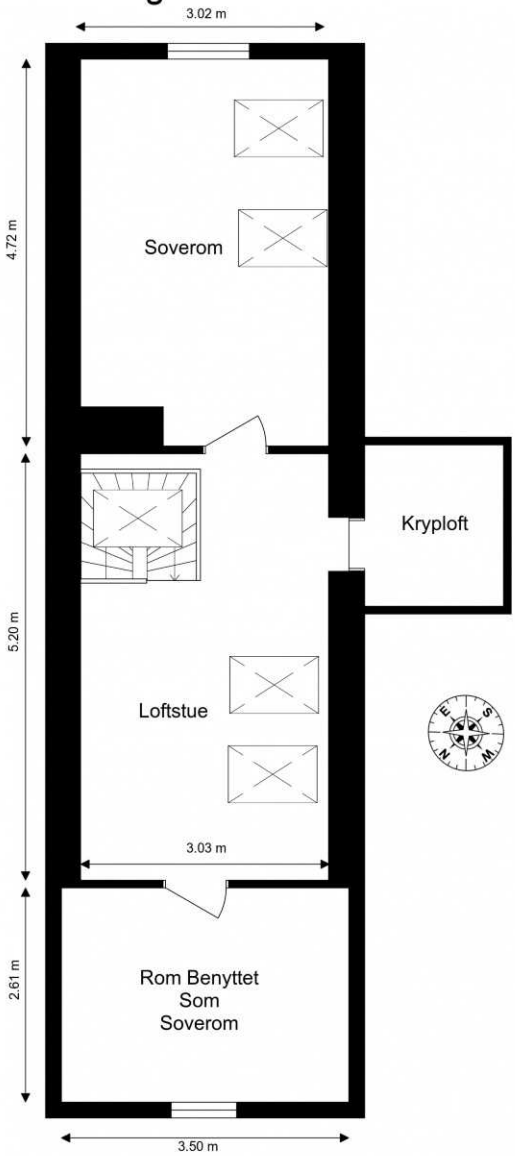
Ordernr. 15077738

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Priorveien 11, 0377 OSLO

Tomannsbolig horisontaldelt - Loftetasje



Ordernr. 15077738

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Priorveien 11
0377 OSLO
Gnr./Bnr.: 32/114
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Tomannsbolig horisontaldelt
Bruksareal: 118 m²
Frittstående redskapsbod
Bruksareal: 3 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

André Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.12.2025
Referansenummer	15077738
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-25-1007
Hjemmelshaver/selger	Christine Monsen/Aleksander Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Christine Monsen/Aleksander Jensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	16.12.2025 10:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Priorveien 11
Postnummer/sted	0377 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	32/114
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 1745 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig horisontaldelt	1924		
Frittstående redskapsbod	Ukjent		

Byggemåte

Halvparten av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i bydel Ullern, Oslo Kommune. Boligen har felles tomt opparbeidet med blant annet singlet gårdsplass, biloppstillingsplasser, markterrasse, trær, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett, tekket med takstein (taket er ikke inspisert fysisk). Boligen har profilert entrédør fra 1988 med glassfelt og Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmer av tre og to-lags glass fra 2022. Vinduer og takvinduer med karmer av tre og to-lags glass fra eldre ukjent årstall og 1988. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang og på bad.

Halvparten av horisontaldelt tomannsbolig over 3 plan, med adkomst via eget inngangsparti tilknyttet 1.etasje.

1.etasje består av entré og gang.

2.etasje består av bad, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.

Loftetasje består av soverom, loftstue og rom benyttet som soverom.

Utgang fra stue til veranda.

Boligen har en frittliggende markterrasse med adkomst via hage.

Boligen har en frittstående redskapsbod.

Boligen disponerer to utvendige biloppstillingsplasser.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Annet	9	
Øvrige rom - 1.etasje og 2.etasje		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Loft - innredet - Loftetasje		Ventilasjon	11	
		Overflater himling/undertak	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	12	
Etasjeskiller - Loftetasje		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Takvinduer	14	
		Dører	14	
		Vinduer	14	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod		Frittstående byggverk	16	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig horisontaldelt	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	24			24	
	Soverom, rom benyttet som soverom og loftstue.				
2.etasje	84			84	9
	Bad, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.				Veranda.
1.etasje	10			10	33
	Entré og gang.				Frittliggende markterrasse.
SUM	118			118	42
	Total bruksareal: 118 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		3		3	
		Frittstående redskapsbod.			
SUM		3		3	
	Total bruksareal: 3 m²				

Kommentar til areal

Ifølge fremlagt plantegning for loftetasjen er rom benyttet som soverom godkjent som bod. Endringer fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som soverom og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Ifølge selger disponerer underliggende seksjon hele kjelleretasjen. Etasjen er derfor ikke besiktiget/tilstandsvurdert.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 118 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2008 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Skråtak/himlingsflate med malte flater og downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Heldekkende dobbel-servant med to stk ett-greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med svingbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Innmurt badekar med armatur tilkoblet hånddusj samt kran. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Overflater vegger	Det registreres noe manglende fugemasse på utvendig hjørne ved innmurt badekar og toalettkasse. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 25,2 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 1,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2 Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko. Det registreres noe svelleskader på servantskap. Oppgraderinger kan vurderes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eldre årstall. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater med malt tapet. Skråtak/himlingsflate med malt tapet og malt flate med downlights. Vegghengt innredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket utslagsvask med ett-greps armatur. Vannrør av kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Ukjent sluktype. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg. Avtrekksventil plassert i himling. Ventilasjonsanlegg plassert i overskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og registrerte avvik. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluket. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Oppgradering/påkostninger bør påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Konsekvens er fuktskader i tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Det registreres stedvis motfall på gulvet. Tiltak bør påregnes. Vannrør, rørdeler, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Åpninger/utettheter bør tettes med egnet tettemasse. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Innredningen bærer preg av alder og slitasje.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,9 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 1,1 grader C.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2017 opplyst av selger. Delvis åpen kjøkkenløsning med glatte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2 Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjestopper bør etableres.

Øvrige rom - 1.etasje og 2.etasje

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malte flater. Skråtak/himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang og på soverom 1. Mekanisk/balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Overflater himling	Det registreres mindre riss/sprekker i himlingsflate på kjøkkenet. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Overflatebehandling kan vurderes.

TG 2

Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres stedvis sprekker i enkelte endeskjøter på laminatgulvet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	I 2.etasje er det kneloft/knevegger. Det er ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - Loftetasje

Loftsetasjen er innredet.
Det er ikke kjent når loftsetasjen ble innredet.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater. Skråtak med malte flater. Profilert og slett innerdører. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i takvinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Statikk

TG 2

Ventilasjon	Ingen ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer/lufteventiler i takvinduer. Ventilering via lufteventiler i takvinduer er ikke optimalt da lufteventiler i takvinduer bør være lukket på vinterstid med tanke på fukt/kondensproblematikk. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Overflater himling/undertak	Det er registrert riss/sprekker i skråtaket ved skorstein og i loftstue. Skader utover det kosmetiske avviket kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. Fuktskjolder/-merker observert i undertaket i kryploft med adkomst via loftstue. Vurdert til å kunne skyldes kondens eller utett taktekking. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: det ble gjort målinger med pigg i treverk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Dette kan tyde på at forholdet stammer fra tidligere forhold, men dette kan ikke bekreftes uten å gjøre tilleggsundersøkelser.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonene er hovedsakelig lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Det er en teglsteinspipe. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

TG 2

Skorsteiner inne i boligen	TG2 settes grunnet alder på skorstein. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge eventuelt behov for piperehabilitering.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre og metallkonstruksjoner.

TG 2 | Innvendige trapper

Trappene har ikke håndløper på begge sider.

Trappen fra 1.etasje til 2.etasje har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entré/gang.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 8 mm i entré/gang.

Etasjeskiller - 2.etasje

Det er gjort målinger i følgende rom: stue og soverom 1.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 24 mm i stue og 23 mm på soverom 1. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Loftetasje

Det er gjort målinger i følgende rom: soverom og rom benyttet som soverom.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2 | Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 10 mm på soverom og 33 mm i rom benyttet som soverom. TG2 settes for høydeforskjeller på 15 mm eller mer målt over hele lengden/bredden på rommet. TG2 gjelder for rom benyttet som soverom. Tilstandsgraden avviker fra NS3600 og er en skjønnsvurdering basert på bygningens alder.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009 er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannsbereder på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vegg på vaskerom. Ventilasjonsanlegg plassert i overskap på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Balansert/mekanisk og naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe fra ukjent årstall er plassert på kjøkkenet. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i entré/gang og på bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

	Ventilasjon	Selger opplyser om at det ble etablert balansert ventilasjon i boligen i 2024. Det gjøres oppmerksom på at det fortsatt er lufteventiler i vinduer, og det er ikke etablert flate terskler ved innerdører. Den balanserte ventilasjon er derfor ikke etablert på lik linje som nybygg.
TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Usikker restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: stoppekran ble funksjonstestet og virker som tiltenkt.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei, direkte tilkoblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som eventuelt er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning fra eldre ukjent årstall.

Yttervegger er besiktiget fra bakkeplan med de begrensninger som det medfører.

TG 2	Helhetsvurdering	Yttervegger i sin helhet har etterslep på vedlikehold. Det registreres blant annet stedvis sprekker i panelen, malingsflass og blærer i overflatebehandlingen, slitasje på vindskier/isbord, samt at panelen har nådd en alder som tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Skader i konstruksjonen er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales og påkostninger/tiltak bør påregnes.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør fra 1988 med glassfelt og Yale doorman kodelås. Heve-skyvedør med karmer av tre og to-lags glass fra 2022. Vinduer og takvinduer med karmer av tre og to-lags glass fra eldre ukjent årstall og 1988.

TG 2	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 3	Vinduer	TG2 gjelder: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Påkostninger bør påregnes. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG3 gjelder: Vinduer på kjøkkenet bærer preg av høy slitasjegrad, og det registreres råteskader i nedre del av vinduet. Følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales og utskiftning av vindu på kjøkken må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for montering av nytt vindu på kjøkken. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertaktekking fra 2006 opplyst av selger. Saltak av trekonstruksjoner med takopplett, tekket med takstein. Beslag, snøfangere, takrenner og nedløp av metall.

TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er ikke inspisert fysisk grunnet sikkerhetsmessige årsaker (høyde/bratt takvinkel). Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan, veranda og takvinduer med de begrensninger som det medfører. Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig når forholdene ligger til rette for det. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda med adkomst via stue

Veranda fra 2022. Utgang fra stue til veranda på 9 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm. Markise.

TGIU	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Verandaen har tettesjikt som er skjult. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstanden er derfor ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Til informasjon: ingen avvik ble registrert på verandaen forøvrig.

Terrasser / platting på terreng - Frittliggende markterrasse

Markterrasse fra 2024. Frittliggende markterrasse på 33 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har levegger av trekonstruksjoner.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Platting på terreng	
TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

TG 2	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate bør påregnes. Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren ikke er undersøkt på innvendig side da kjelleren opplyses å tilhøre underliggende seksjon.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Da det ikke foreligger sikre opplysninger om dreneringens alder settes TG 2 for å belyse at dreneringen kan være fra boligens byggeår, og at dreneringen da har passert estimert teknisk levetid. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført hulltaking/fuktmåling i kjelleretasjen da kjelleren opplyses å tilhøre underliggende seksjon.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Frittstående redskapsbod

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjoner. Gulv av sponplater. Yttervegger utvendig kledd med stående panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

TG 3	Frittstående byggverk	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det var en del løsøre i boden på befaringstidspunktet, skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader, samt at boden inkludert gulv ligger tett ned på terrenget (noe som fører til fuktoppsug fra grunnen). Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser og lokale utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: nei, det er ikke etablert røykvarsler i 1. etasje.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei, det er en usikkerhet vedrørende loftetasje.

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det er registrert at loftetasje mangler egen utgang til sikkert sted, samt at trappen har en lysåpning målt til ca. 60 cm. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder i loftetasje oppmålt til 0,27-2,59 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 2. etasje oppmålt til 1,18-2,56 meter.
Takhøyder er på tilfeldig steder i 1. etasje oppmålt til 2,57-2,59 meter.

Til informasjon:
Deler av loftetasje og deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger datert 13.06.1997 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende beslag, datert: 15.01.23 Fremlagt faktura vedrørende arbeider med veranda, datert: 28.12.2022 Fremlagt faktura vedrørende arbeider med veranda, datert: 10.11.2022
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 09.12.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Våtrom - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Oslo Vest

Oppdragsnr.
40-25-1007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksander Jensen	Christine O Monsen

Gateadresse
Priorveien 11

Poststed	Postnr
OSLO	0377

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 21452686 / 111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i noen gulvfliser vaskerom

Document reference: 40-25-1007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: maur en gang for 4 år siden, ikke skademaur. Forsvant etter et besøk av Anticimex Nabo i 1 etg rapporterer å ha fanget en mus. Vi har ikke opplevd mus hos oss.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert balansert ventilasjon 2024

Arbeid utført av: Bjerke ventilasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stikkontakt på egen kurs for elbil lading

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Revet terrasse og bygget ny terrasse 2022 og ny platting ute 2024

Arbeid utført av: Byggmestring AS

Document reference: 40-25-1007

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Småhusplanen Oslo

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-25-1007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40-25-1007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Okkenhaug Monsen	311e7a1e5e86b8e2333922899279301384c55696	09.01.2026 13:09:21 UTC	Signer authenticated by One time code

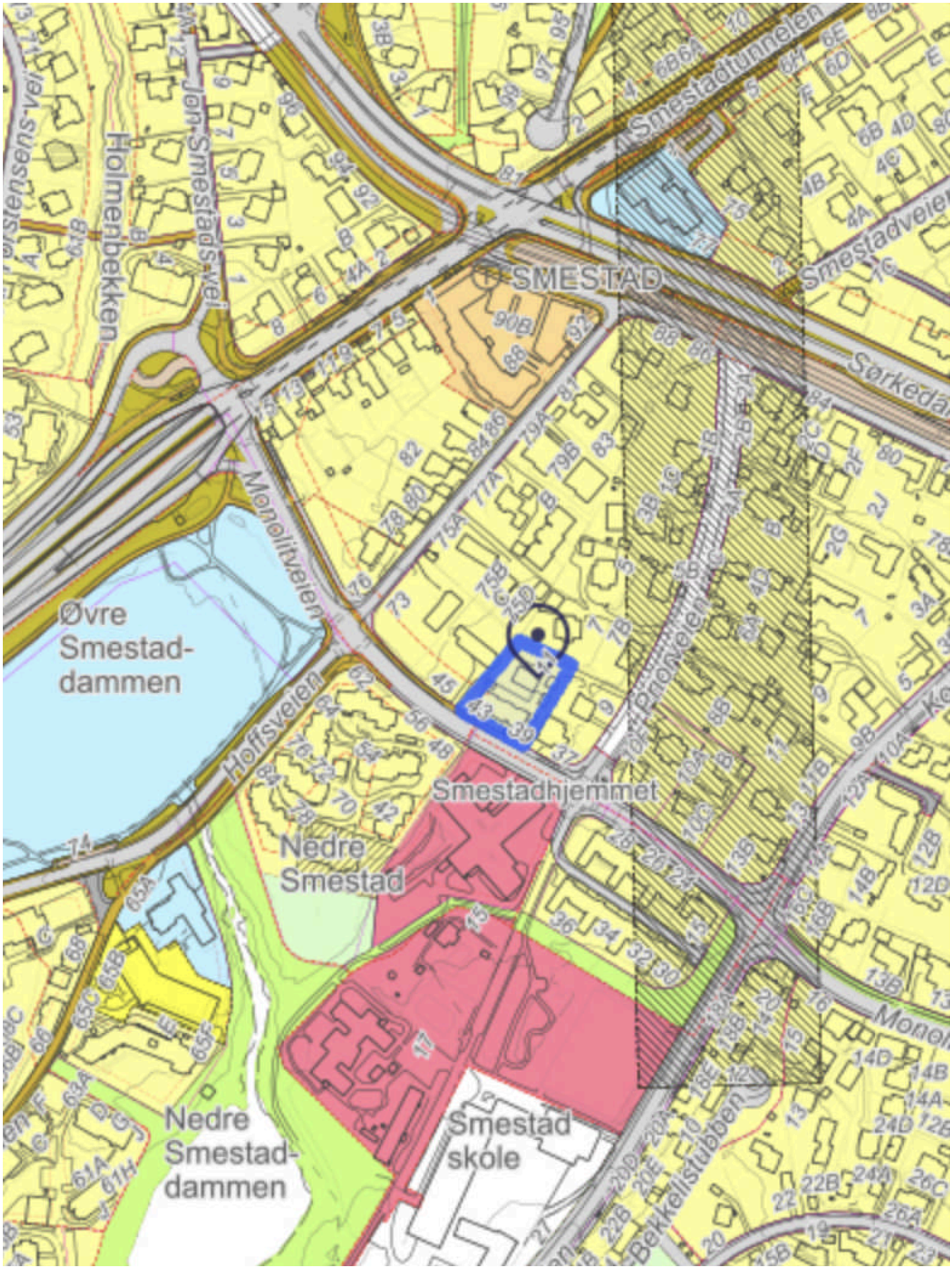
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Jensen	6e120f02fda3179dd5a92460c6554e3e4963d52f	09.01.2026 10:53:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40-25-1007

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Holmenbekken
Jon Smestads vei
SMESTAD
Smestadtunnelen
Smestadveien
Sørkedalsveien
Monolittveien
Hoffsveien
Øvre Smestad-dammen
Smestadhjemmet
Nedre Smestad
Smestad skole
Nedre Smestad-dammen
Bekkelagsstubben

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hjelseth / Gjendemsjø
Priorveien 11

0377 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880100599	97/61208
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	16. oktober 1997

Arbeidssted : 032/0114 Priorveien 11
Byggherre : Hjelseth / Gjendemsjø, Priorveien 11, 0377 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING ENEBOLIG TIL TOMANNSBOLIG -

F E R D I G A T T E S T

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

SAMEIEVEDTEKTER

Sameiet Priorveien 11, gnr. 32 bnr. 114 har vedtatt følgende vedtekter:

1. Seksjonering

Eiendommen er i alt i 5 seksjoner; seksjon 1 og 2 i Priorveien 11, seksjon 3 i Monolitveien 43, seksjon 4 i Monolitveien 41 og seksjon 5 i Monolitveien 39.

2. Disposisjonsrett

Sameierene frafaller forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha, og hver sameier gis full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, pantsettelse, bytte og fremleie.

3. Garasjer

Garasjene eies med eksklusiv bruksrett av den enkelte sameier som vist på det vedlagte situasjonskartet. Innen byggetillatelsen for dobbeltgarasjen til seksjon 1 og 2 går ut, skal disse seksjonseierene bestrebe seg på å få bygget garasjen. Dersom en av sameierene ikke vil, eller ikke er i stand til å delta i byggingen, har den andre seksjonseier rett til å bygge garasjen alene. Den som således alene må bære kostnaden kan inngå avtale om utleie av en garasjeplass til den andre seksjonseieren til en pris som reflekterer forrentning av garasjeplassens andel av kostnadene, eller han kan benytte garasjen selv. Den andre seksjonseieren kan når som helst senere overta sin garasjeplass mot å betale kostnaden inkls. renter.

4. Utbygging av seksjon 1

Eieren av seksjon 1 har rett til å bygge ut loftet til vanlig beboelsesrom, og derved foreta nødvendige fasade-endringer med takvinduer, større vinduer i gavelen o.l. Etter en slik ombygging har eieren av seksjon 1 likeledes rett til å foreta en reseksjonering slik at det nye bolig-arealet gjøres til en del av seksjon 1, men sameiebrøken (jmf 14) må i denne forbindelse endres tilsvarende.

5. Utendørsarealet

Situasjonskartet merket "sameie/deling" er å anse som en del av sameievedtektene. På kartet er avmerket den delen av utendørsarealet den respektive sameier skal ha eksklusiv bruksrett til. De områdene som er skravert, er fellesarealet.

Fellesarealet skal dog benyttes slik at seksjon 1 og 2 ikke har noen rettigheter eller forpliktelser til arealet som ligger syd for den avmerkede linjen A-A. Likeledes har ikke seksjonene 3, 4 og 5 noen

rettigheter eller forpliktelser for arealet nord for denne linjen. Interne grenseanliggende avgjøres mellom impliserte parter.

Vesentlige endringer/ forhold som kan ha betydning for de andre i sameiet, kan likevel bringes inn for styret/ sameiet for uttalelse.

6. Aktsomhet

Boligen og andre arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett skal behandeles med tilbørlig aktsomhet. All skade som han selv eller brukerne av boligen m.v. forårsaker må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis utbedring/erstatning ikke skjer innen rimelig frist, er dette å anse som vesentlig mislighold av nærværende regler. Dersom slik skade ikke blir utbedret etter gjentatte oppfordringer, kan sameiets årsmøte vedta å la misligholdt vedlikehold, eller utbedring av skader, bli utført for vedkommende sameiers regning.

7. Informasjonsplikt

Det påhviler sameierene gjensidig informasjonsplikt ved vesentlige ytre endringer.

8. Vedlikehold

Sameierene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig og ytre rom han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører (inkl. inngangsdør til leiligheten) og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringspost, vannkraner, servanter, klosetter med skål og sisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Eierene av seksjon 1 og 2 er i fellesskap ansvarlig for utvendig oppussing og det ytre vedlikeholdet av boligen, Priorveien 11.

Utvendig maling/beising skal skje så ofte det er nødvendig for å beskytte bygningen, og opprettholde et tiltalende utseende. Den utvendige fargen skal være lys og ensartet for hver av de sammenkjedede boligene. Fargen på den gamle boligen skal være gul dersom ikke eierene av seksjon 1 og 2 skulle bli enige om noe annet.

Hver enkelt sameier steller selv den delen av tomten han har eksklusiv bruksrett over.

Sameierene plikter å delta i vedlikehold av fellesarealene. Utgifter til vedlikehold av fellesareal som felles adkomstvei o.l. fordeles mellom sameierene, dog slik at seksjon 1 og 2 dekker omkostningene på "sitt" område, mens seksjonene 3, 4 og 5 i fellesskap dekker kostnadene på fellesområdet som ligger syd for linjen A-A.

Partene plikter å påse at alt vedlikeholdsarbeid blir utført i tide og på en slik måte at eiendommen ikke tar skade.

9. Forpliktelser

Sameierene forplikter seg til å respektere de klausuler som er inntatt i seksjoneringsbegjeringen. Seksjonseierene forplikter seg til å være medlem av Sameiet Priorveien 11 og til å rette seg etter vedtektene for sameiet. Det forbeholdes pant til dekning av fellesutgifter til Sameiet Priorveien 11 med kr. 20.000,- i hver seksjon, med prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og sameiet plikter senere å vike prioritet for inntil 100% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

10. Sameie

Sameiets formål er å sikre eierenes felles interesser. 2 sameiere danner sameiets styre. Minst en gang hvert år, og innen utgangen av mai, skal det avholdes årsmøte i sameiet hvor bl.a. regnskapet for sameiet behandles. Årsmøtet innkalles med 14-21 dager skriftlig varsel. Ekstraordinært møte innkalles når minst 3 av sameierene ønsker dette, og med 7-14 dagers skriftlig varsel. Årsmøtet velger et styre på 2 medlemmer hvorav 1 som leder. Lederen fungerer som forretningsfører. Vervene skal fortrinnsvis gå på omgang blant sameierene.

11. Årsmøte

Årsmøtets avgjørelser fattes som en hovedregel med et simpelt flertall, dog krever endinger i sameievedtektene 4/5 flertall. Spørsmål som må antas bare å være av interesse for seksjon 1 og 2 eller event. for seksjon 3, 4 og 5 avgjøres av disse seksjonseierene alene. (Eksempler på dette kan være fargevalg på boligene, event. asfaltering o.l.)
Reglene om disponeringen av utendørsarealene slik de er beskrevet i det ovenstående kan kun fravikes ved enstemmighet i Sameiet. Dersom årsmøtet ikke kommer til enighet om saker av stor betydning, kan slike saker bringes inn til avgjørelse av husleieretten ihht. lov om eierseksjoner.

12. Konflikter

Konflikter kan bringes inn for styret/årsmøtet til avgjørelse.

13. Fellesutgifter

Til dekning av sameiets drift og utgifter som erfaringsmessig påløper, betaler hver sameier et månedlig beløp i forhold til sameieandelen (jmf 14) den 1. i hver måned basert på utarbeidet budsjett for et driftsår. Det ansees som vesentlig mislighold dersom andel fellesutgifter ikke skulle bli betalt etter 14 - fjorten- dagers skriftlig varsel.

14. Sameieandel

Sameieandelen (sameiebrøken) benyttes til fordeling av kostnader som er felles for de 5 sameierene, der ikke annet er spesifisert. Denne andelsbrøken er: seksj. 1 = 3/22; seksj. 2 = 4/22; seksj. 3 = 5/22; seksj. 4 = 5/22; seksj. 5 = 5/22. Kostnader som bare vedrører det gamle huset deles som følger: seksj. 1 = 2/5 og seksj. 2 = 3/5. Kostnader som bare vedrører de tre sammenkjedede boligene fordeles likt mellom disse med 1/3 på hver. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes verdi.

15. Diverse

Når ikke annet er nevnt, skal sameievedtektenes bestemmelser ikke tinglyses.

Nabolagsprofil

Priorveien 11 - Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	3 min 0.2 km
Smestad Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Hoff Linje 13	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	20 min 1.8 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	5 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	5 min 2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	3 min 2.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

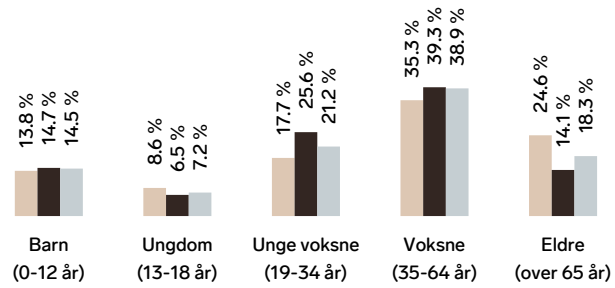
Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad/Heggeli	1 322	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smestad barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.3 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	6 min 0.4 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Smestad dagligvarehandel	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

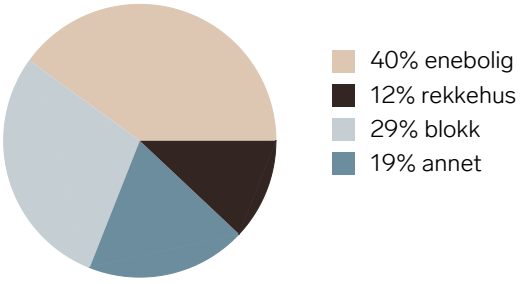
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Smestad skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Smestadbanen kunstgress Ballspill	5 min 0.5 km
SATS Njårdhallen	17 min
SATS Hoff	18 min

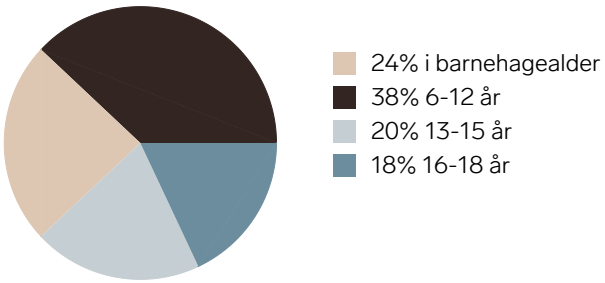
Boligmasse



Varer/Tjenester

Møllhausen Torg	15 min
Ditt Apotek Smestad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



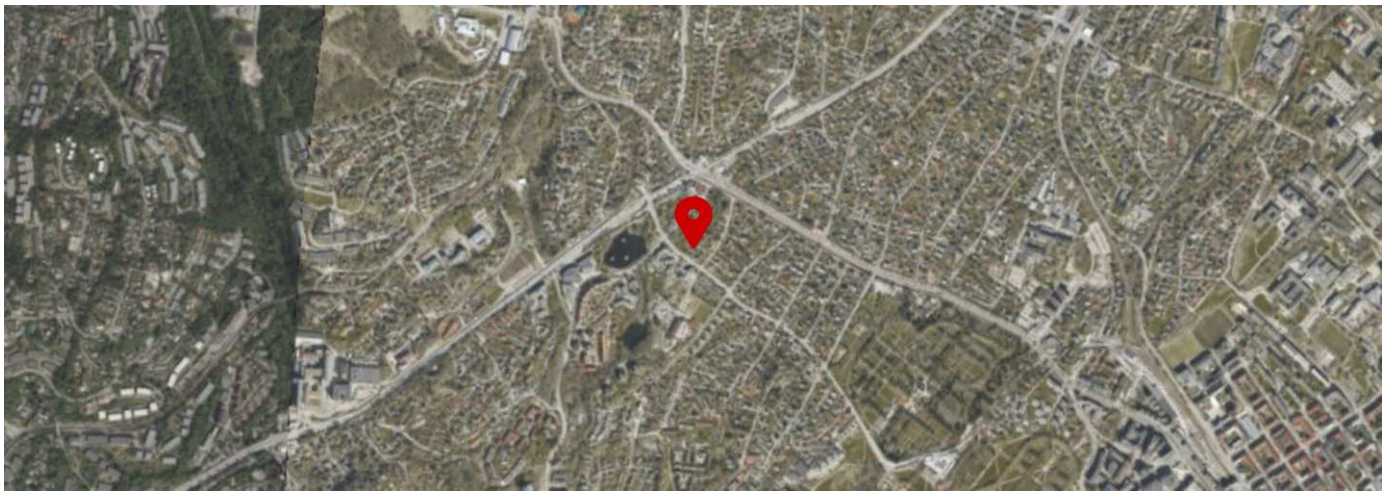
Familiesammensetning

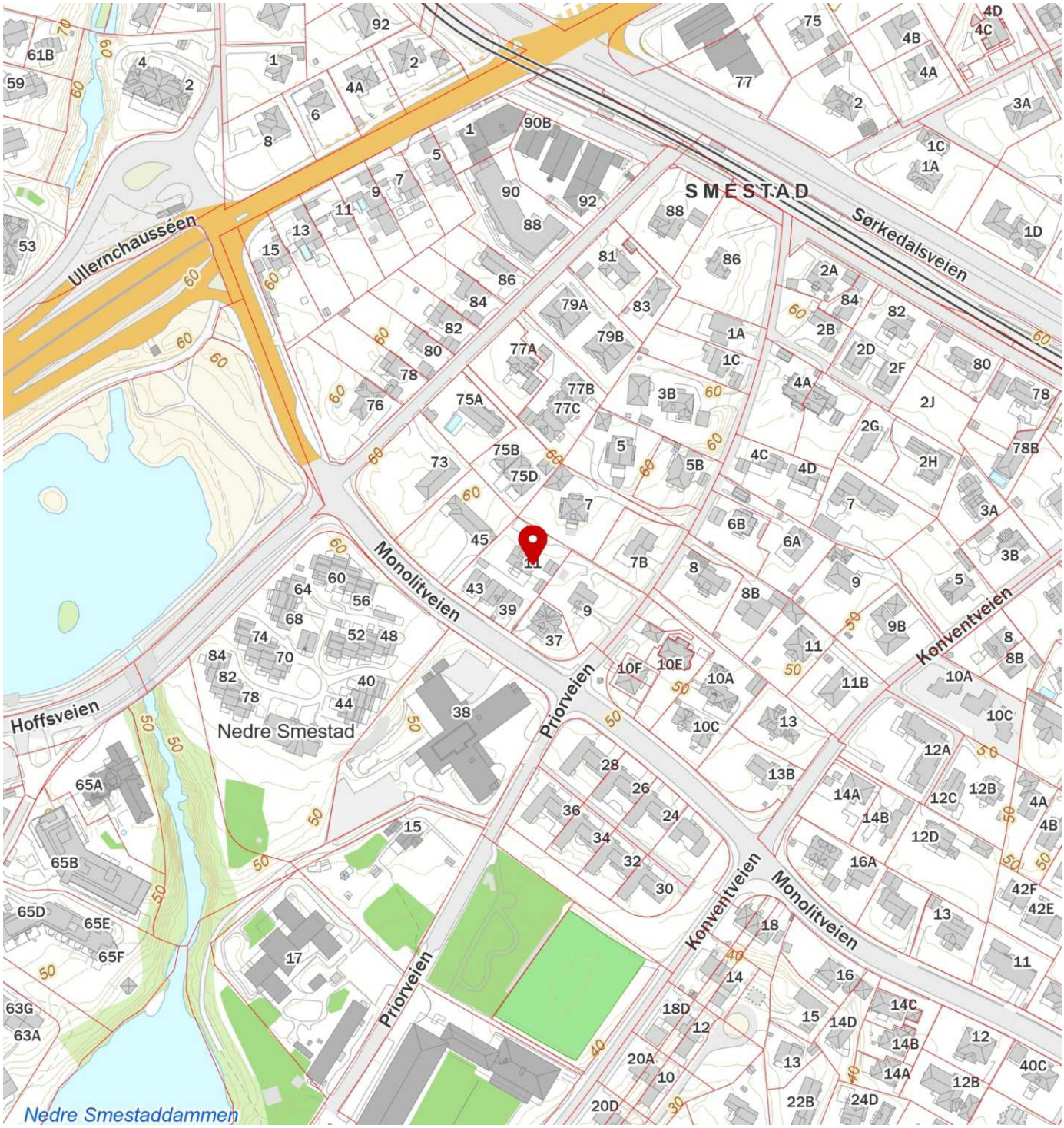


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

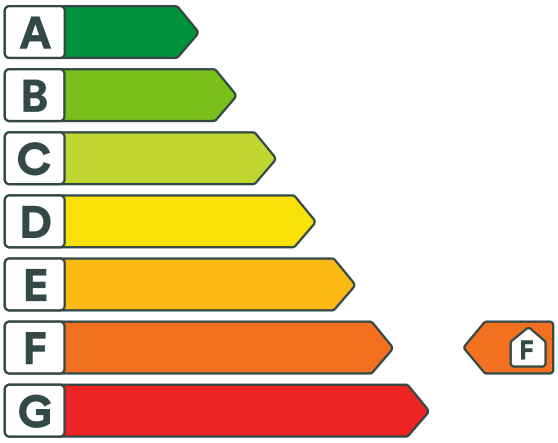




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse **Priorveien 11, 0377 OSLO**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244096**
Byggeår **1924**	Bygningsnummer **80085095**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **114**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **121 m²**	Oppvarmet bruksareal **118 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **342 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **342 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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

Priorveien 11, 0377 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 40-25-1007
Adresse: Priorveien 11, 0377 Oslo
Betegnelse: Gnr. 32, Bnr. 114, Snr. 1, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 09.01.2026

Salgsoppgave:
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign



Kontakt oss