PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

ELTONVEIEN 81

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

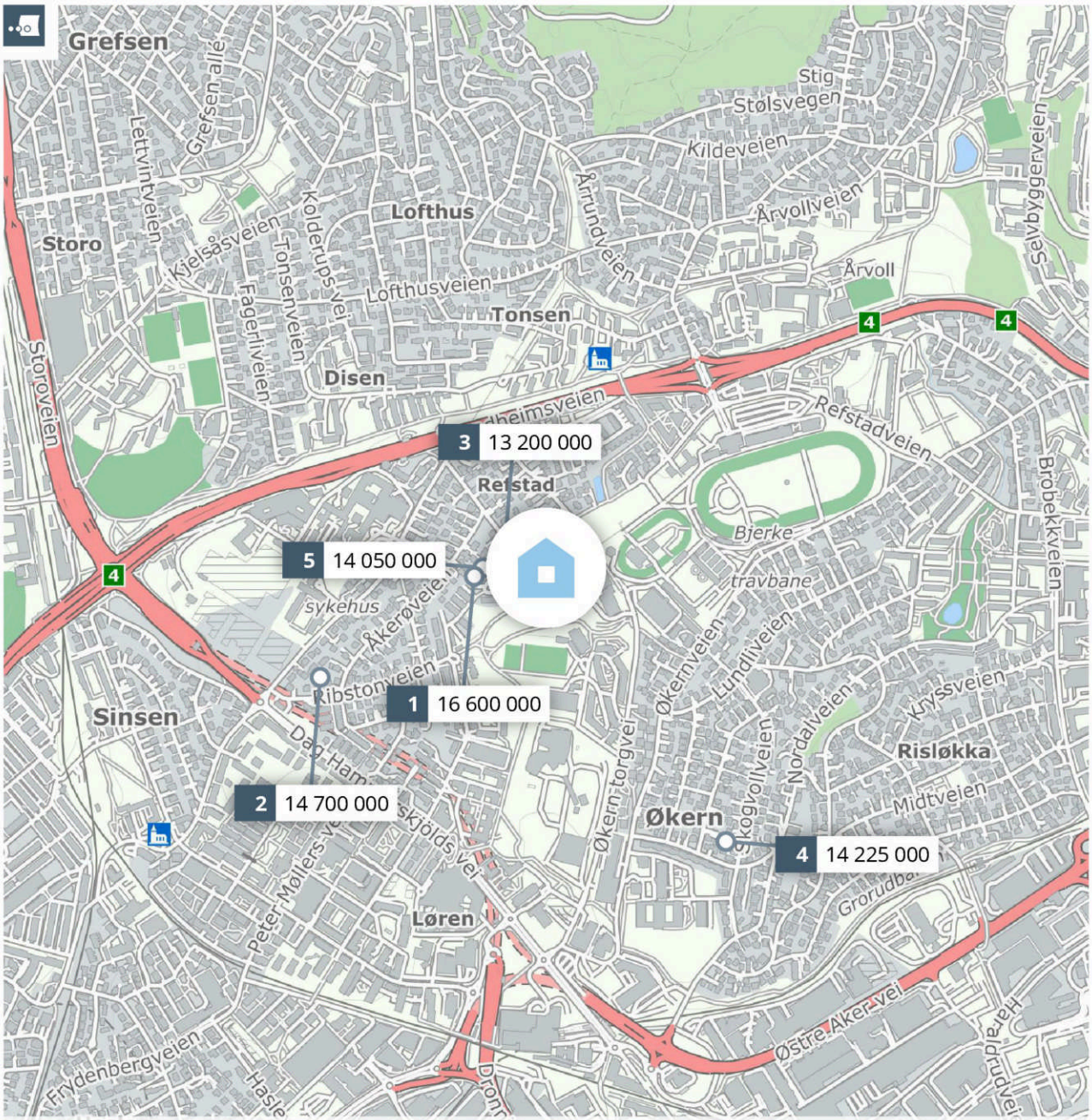
Erklæringer, ferdigattester o.l.

Kommunale avgifter

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELTONVEIEN 81

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eltonveien 81, 0586 OSLO

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1971

GNR 84 BNR 269 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Refstad nord

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	80 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	15 m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt					319 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eltonveien 31				30.06.2025	14 600 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**95 954**
	173 m²	1974	464 m²	4 sov						
2	Ribstonveien 4 C				14.04.2026	15 200 000	**14 700 000**	0	14 700 000	**84 971**
	173 m²	1989	504 m²	4 sov						
3	Eltonveien 17				12.08.2025	10 700 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**95 652**
	138 m²	1975	310 m²	3 sov						
4	Skogvollveien 16 D				08.04.2025	13 150 000	**14 225 000**	0	14 225 000	**72 949**
	195 m²	1985	553 m²	4 sov						
5	Eltonveien 25				14.01.2026	14 600 000	**14 050 000**	0	14 050 000	**80 747**
	174 m²	1974	538 m²	3 sov						

Velkommen til Eltonveien 81 – en romslig og familievennlig kjedet enebolig over tre plan med gode solforhold, flott utsyn og en planløsning som virkelig fungerer i hverdagen! Her får du generøse oppholdsrom, hele fem rom som kan benyttes til ulike behov, flere bad og store uteplasser – inkludert en solrik takterrasse på ca. 45 m². Boligen er oppgradert over tid med blant annet moderniserte våtrom fra 2021, samtidig som det fortsatt finnes potensial for videre oppgradering. Perfekt for familien som ønsker god plass, fleksibilitet og en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig område.

- Kjedet enebolig over 3 plan med god planløsning
- Stor stue på ca. 34,5 m² med utgang til takterrasse
- Takterrasse ca. 45 m² + markterrasse ca. 30 m²
- 3 bad + separat wc (oppgradert i 2021)
- Innholdsrik bolig med flere rom
- Integrert garasje og gode lagringsmuligheter
- Familievennlig og rolig beliggenhet med gode solforhold

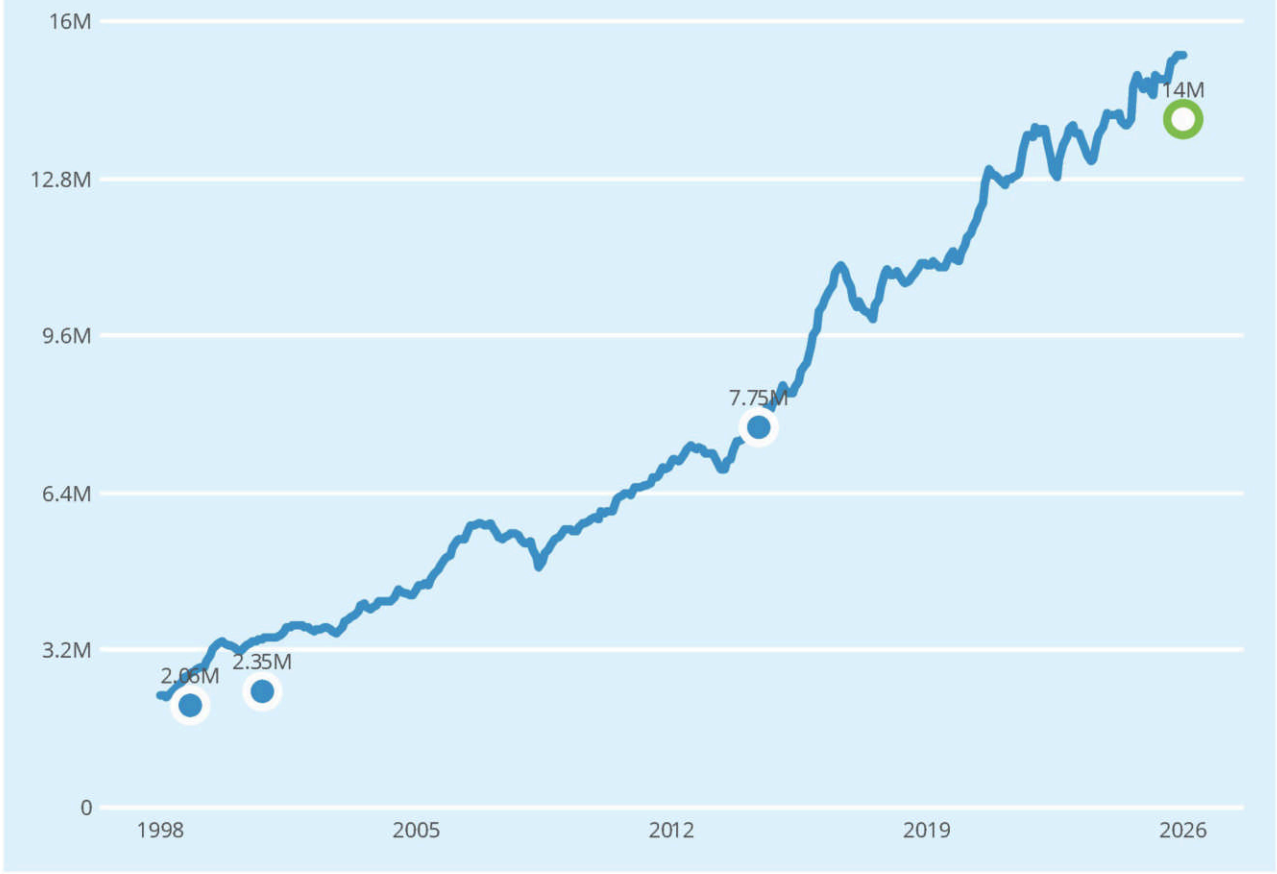
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.11.2014	28.11.2014	16.04.2015	6 500 000	7 750 000	-	7 750 000
27.04.2001		25.06.2001	2 350 000	2 350 000	-	2 350 000
14.07.1999		14.07.1999	-	2 060 000	-	2 060 000

Eneboliger til salgs i Bjerke bydel nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Eneboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd

10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260033
Addresse	Eltonveien 81		
Postnr.	0586	Sted	OSLO
Selgers navn	Jofrid Sørvoll		
Selgers navn	Viggo Stølan Anthonsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95391282

Våtrom

Initialer selger:
J S
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

To nye bad og et nytt vaskerom bygd i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt gjort av fagfolk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt gjort av fagfolk

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt gjort av fagfolk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye våtrom med nye rør i 2021 i 1 etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV i boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det har vært utbedret avløpsrør på felles rørledningen i sameiet samt fra Eltonveien 81 til hovedledningen i 2023. Dette er utført av TT-teknikk. Faktura og informasjon ettersendes til ny eier.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

Initialer selger:
J S
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygd ut kjeller før vi kjøpte huset. Har en del dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

faglært
og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet elektrisk anlegg tilknyttet bad i 1.etasje i 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV i boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Varmepumpa fungerer ikke som den skal.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank som er tømt og plombert finnes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboen i Eltonveien 83 har tatt i bruk sin med bio-brennstoff og det kan man også i Eltonveien 81.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

Signert av *Jofrid Sørvoll*

Signert av *Viggo Stølan Anthonsen*

Initialer selger:
J S
V S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

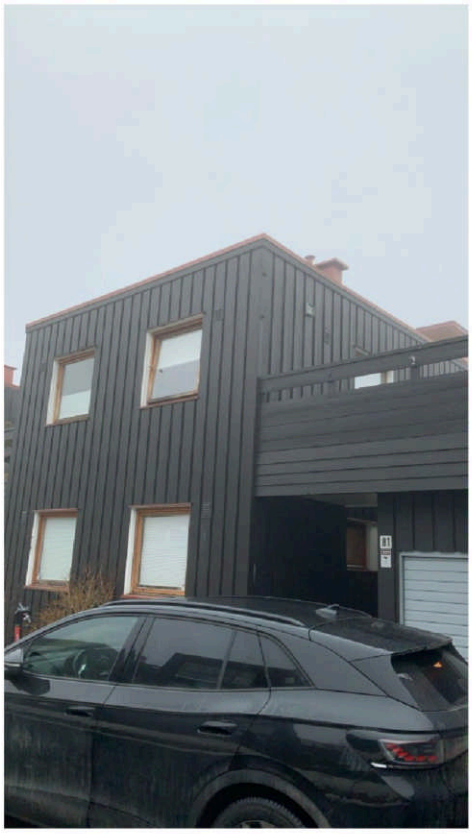
HARALDSEN TAKSERING

Eltonveien 81, 0586 OSLO

OSLO kommune

gnr. 84, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 02.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2193 **Eiendomsverdi ref nr:** JF1231

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Kjedehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket ble tekket om i 2010 ifølge tidligere prospekt. Ingen papirer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige vegger reparert og malt, 2 strøk 2026.
Tilnærmet flatt oppforet tak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er originale fra 1971, mens det er nyere glass fra 2007 i eldre ramme i 2. etasje. Det er også et nyere vindu fra 2021 i 1. etasje.

Plisségardiner fra Kjells Markiser samt utvendig elektrisk screen i stuen, sisnevnte fra 2025.
Eldre originale balkongdører i 2. etasje, med nyere glass fra 2013 på den ene.
Balkongdør til fransk balkong.
Balkongdør til terrasse har glass fra 1976.
Inngangsdører av tre i 1. etasje, hvor hoveddør har glassfelt.

- Stuedører reparert 2026.

Terrasse fra stuen med oppforet tregulv over asfaltpapp, cirka 45m2. Rekkverk 963mm.
Markterrasse med skifer fra 1. etasje cirka 30m2.
Fransk balkong i 2. etasje.
- Utbedret aktiv lekkasje fra terrasse og malt terrassebord 2026.

Utvendig trapp av tre.
- Trappen mot terrasse i 1. etasje reparert og malt 2026

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Parkett slipt og lakkert på kontor samt reparert sprekker, fraglidninger med videre i år 2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Stue 2. etasje: 20 mm over 2 m avstand. Kjøkken 15mm.
1. etasje: Hall 6 mm, soverom 12 mm.
Kjeller: Stue ca. 10 mm, soverom 16 mm over rommet.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Oljeovn i 1. etasje
Kontroll av fukt ved rom Under Terreng:
Gulvet har parkett og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue og Soverom. Totalt to hull a 73mm. Det kan derfor ikke utelukkes skader eller avvik andre steder i konstruksjonen. Dette til opplysning.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finérdører. Kjelleren har hvitmalte fyllingsdører.
- Nyere dører fra 2021 til bad, vaskerom og toalett.

VÅTROM Gå til side

BAD 1. ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Utførende BOVG Bygg og Våtrom.
Alder fra 2021.

Badet inneholder badekar med innfellbar dør av glass, vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speilskap på vegg og belysning i himling med spotter. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

VASKEROM 1. ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Utførende BOVG Bygg og Våtrom.
Alder fra 2021.
Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
2010 i følge tidligere opplysninger.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, dobbelt servantskap med to ett-greps blandebatterier, speil på vegg og belysning i himling.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med antatt alder fra 2002 ifølge tidligere prospekt. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap samt ventilator over kokesonen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC ROM 1. ETASJE:
Toalettrom fra 2021 med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i vegg. Det foreligger papirer på arbeidet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap plassert på vaskerom og bod i kjeller. Dren til bad. Stoppekran i samme bod ved kjellerbod. Fornyinger fra 2021 i 1 etasje. Øvrig innehar anlegget eldre dato.
Utekran på vegg.
- Anlegget er nylig utbedret grunnet utett rørskap og klamring i 1 etasje (2026).
Det er avløpsrør av plast. Fornyinger i forbindelse med nye våtrom 2021.
Lufte- og stakemulighetene på anlegget vurderes som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere. Funksjonen på rør og koblinger er ukjent, da slike rørdeler ofte er skjult i kanaler og kasser og derfor ikke alltid er lett å besiktige. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette nærmere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Nyere bereder plassert på vaskerom, ukjent volum. Montert i 2021 opplyses.
Oppvarming består stedvis av panelovner, varmepumpe i trappeløp samt varmekabler/gulvvarme i flere rom -kjeller og våtrom.
Forrige eier opplyser at ny parafinkamin ble montert i 2008 (ifølge opplysninger i tidligere prospekt). Varmepumpe i hall ble montert i 2011 ifølge tidligere prospekt.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.
Det er opplyst om nyere drenering fra 2009 ifølge tidligere.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såle mot grunn.
Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.
Utvendige vann- og avløpsledninger renovert i 2023 ifølge selger.
TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.
Det er oljetank av ukjent type. Opplyses om at denne er tømt, ingen dokumentasjon fremvist.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Trapp med 15 mm åpninger, rekkverkshøyde= 879mm mot krav 900mm.
Terrasse med rekkverk under 1000 mm (krav i dag).
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vurdering av planløsning opp mot godkjente tegninger:

1. etasje: Utvidet entre, innlemmet utvendig bod.
2. etasje: Planløsning stemmer med tegninger.
K. etasje: Wc/dusj er fjernet samt bad er etablert, hobbyrom er nå soverom.

Det foreligger ferdigattest for underbygging datert 2010, ingen nye tegninger som viser løsningen derfor avvik.
Ferdigattest for bygget i 1973
Ferdigattest for terrasse over garasje datert 1977.

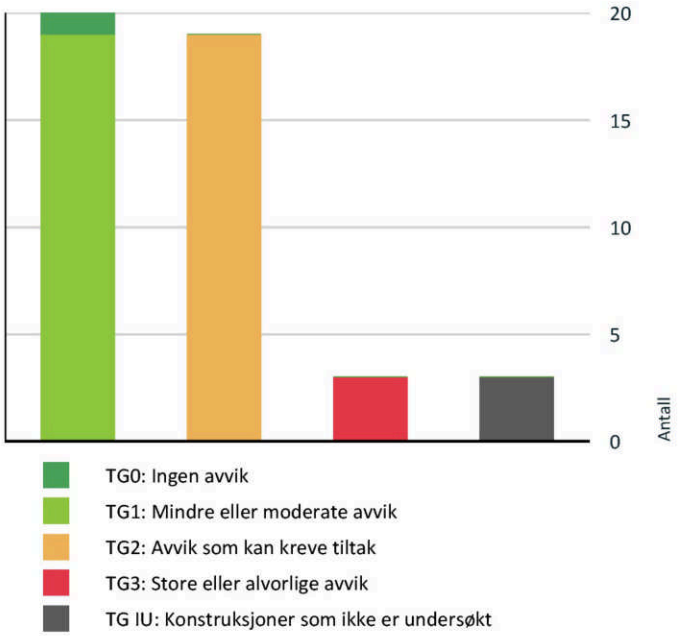
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

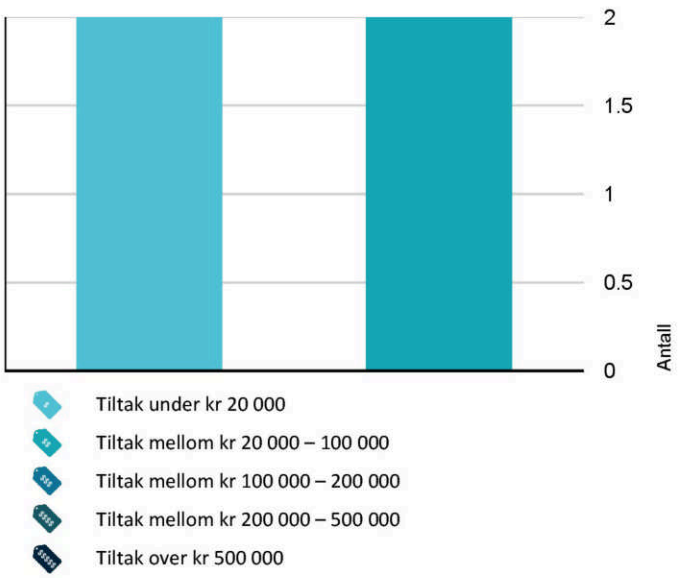
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging kjeller	Kjeller ble utgravd og innredet i 2009/10 ifølge tidligere prospekt.
2021	Modernisering	Våtrom , vaskerom og toalettrom 1. etasje. Nytt røropplegg til disse rom samt elektroarbeider til bygningsdeler. Arbeidet er utført av håndverkere med garanti på jobben, selger har fremvist papirer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket ble tekket om i 2010 ifølge tidligere prospekt. Ingen papirer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på fasade og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige vegger reparert og malt, 2 strøk 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flatt oppforet tak.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er originale fra 1971, mens det er nyere glass fra 2007 i eldre ramme i 2. etasje. Det er også et nyere vindu fra 2021 i 1. etasje.

Plisségardiner fra Kjells Markiser samt utvendig elektrisk screen i stuen, sisnevnte fra 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass er ikke alltid lett å vurdere, vinduet bør vaskes og pusses både innvendig og utvendig for å avklare forhold.

Videre settes det grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og pussing av vinduene for å avklare om det foreligger punkterte glass.
Fuktskader og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.
Vurder utskifting av eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader, dårligere inneklima og høyere oppvarmingskostnader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre originale balkongdører i 2. etasje, med nyere glass fra 2013 på den ene.
Balkongdør til fransk balkong.
Balkongdør til terrasse har glass fra 1976.
Inngangsdører av tre i 1. etasje, hvor hoveddør har glassfelt.

- Stuedører reparert 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra stuen med oppforet tregulv over asfaltpapp, cirka 45m2. Rekkverk 963mm.
Markterrasse med skifer fra 1. etasje cirka 30m2.
Fransk balkong i 2. etasje.
- Utbedret aktiv lekkasje fra terrasse og malt terrassebord 2026.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.
- Trappen mot terrasse i 1. etasje reparert og malt 2026

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapp har ingen rekkverk. Trapp i uteareal med høydeforskjell på 0,5 m eller mer fra trappa og ned på tilstøtende terreng (heller), er det krav om sikring med rekkverk e.l.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Parkett slipt og lakkert på kontor samt reparert sprekker, fraglidninger med videre i år 2026.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Stue 2. etasje: 20 mm over 2 m avstand. Kjøkken 15mm.
1. etasje: Hall 6 mm, soverom 12 mm.
Kjeller: Stue ca. 10 mm, soverom 16 mm over rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Oljeovn i 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

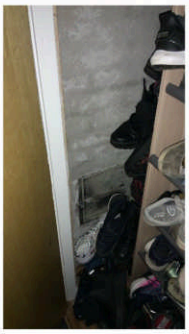
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Det bør også vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kontroll av fukt ved rom Under Terreng:
Gulvet har parkett og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue og Soverom. Totalt to hull a 73mm. Det kan derfor ikke utelukkes skader eller avvik andre steder i konstruksjonen. Dette til opplysning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

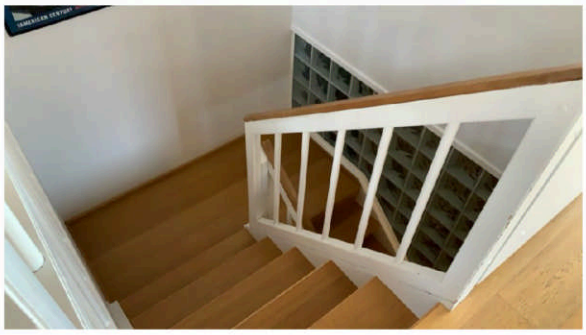
Trappen innehar noe bruksslitasje og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etterstramme eller eventuelt lime/skru trappen for å redusere knirk. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og tyde på bevegelser i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til økt slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører. Kjelleren har hvitmalte fyllingsdører.
- Nyere dører fra 2021 til bad, vaskerom og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer, alder tatt i betrakning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder. Nyere dører med tg1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales lokal utbedring eller overflatebehandling av dører og karmer med merker eller hakk, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på dører og karmer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD 1. ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Utførende BOVG Bygg og Våtrom.
Alder fra 2021.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sluk av type joti og smøremembran med dokumentert utførelse (SCHÖNOX® 1K-DS).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder badekar med innfellbar dør av glass, vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speilskap på vegg og belysning i himling med spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

VASKEROM 1. ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja. Utførende BOVG Bygg og Våtrom.
Alder fra 2021.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk av type joti og smøremembran med dokumentert utførelse (SCHÖNOX® 1K-DS).



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom:
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig da rommet ikke har noen dusjsone med direkte vannbelastning. Videre unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
2010 i følge tidligere opplysninger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling, da manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om tilstand og levetid.
Konsekvensen av ukjent oppbygging og manglende garantier er økt risiko for skjulte skader eller feil.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra kabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5cm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav, slik at vann ledes effektivt til sluk og risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner reduseres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på slukløsning og tettesjikt/membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da eventuelle feil eller mangler ikke kan oppdages eller utbedres i tide.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt wc, dobbelt servantskap med to ett-greps blandebatterier, speil på vegg og belysning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Viften har dårlig funksjon, noe som medfører utilstrekkelig avtrekk fra ventilasjonssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Viften bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra ventilasjonssystemet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med antatt alder fra 2002 ifølge tidligere prospekt. Utførelse med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap samt ventilator over kokesonen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

WC ROM 1. ETASJE:

Toalettrom fra 2021 med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i vegg. Det foreligger papirer på arbeidet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

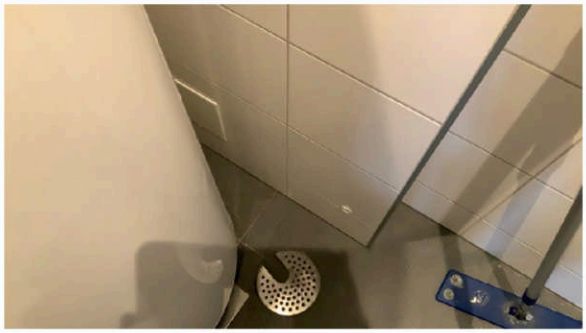
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap plassert på vaskerom og bod i kjeller. Dren til bad. Stoppekran i samme bod ved kjellerbod.
Fornyinger fra 2021 i 1 etasje. Øvrig innehar anlegget eldre dato.
Utekran på vegg.
- Anlegget er nylig utbedret grunnet utett rørskap og klamring i 1 etasje (2026).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

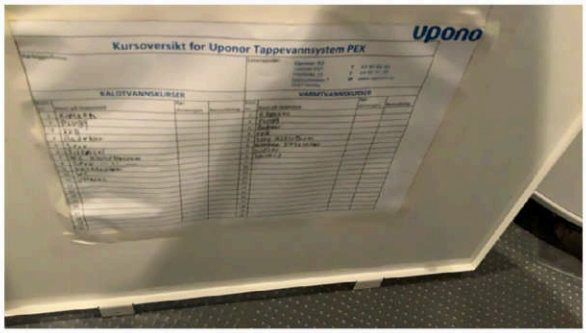
Alderen gjelder de eldre delene av anlegget.

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









TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fornyinger i forbindelse med nye våtrom 2021.
Lufte- og stakemulighetene på anlegget vurderes som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere. Funksjonen på rør og koblinger er ukjent, da slike rørdeler ofte er skjult i kanaler og kasser og derfor ikke alltid er lett å besiktige. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette nærmere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere bereder plassert på vaskerom, ukjent volum. Montert i 2021 opplyses.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består stedvis av panelovner, varmepumpe i trappeløp samt varmekabler/gulvvarme i flere rom -kjeller og våtrom.
Forrige eier opplyser at ny parafinkamin ble montert i 2008 (ifølge opplysninger i tidligere prospekt). Varmepumpe i hall ble montert i 2011 ifølge tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger usikkerhet knyttet til alder og manglende dokumentasjon på service og/eller installasjon av enkelte oppvarmingsinstallasjoner som varmepumpen. Manglende service medfører økt risiko for skjulte feil. Selger opplyser at den ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på service og installasjon av oppvarmingsinstallasjonene for å redusere usikkerhet rundt tilstand og vedlikehold. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, redusert funksjon eller behov for kostbare utbedringer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Opplyses fra tidligere prospekt - Oppgradert el-skap i 2009/10. Ingen papirer foreligger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Foreligger samsvarserklæring på nyere arbeider i 2021: Elektro på WC, vaskerom, og baderom iht. tilbud fra BOVG Bygg og Våtrom. Utførende : BOVG Elektro AS.

   Ingen øvrige papirer foreligger på de eldre arbeider som opplyst 2009/10. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

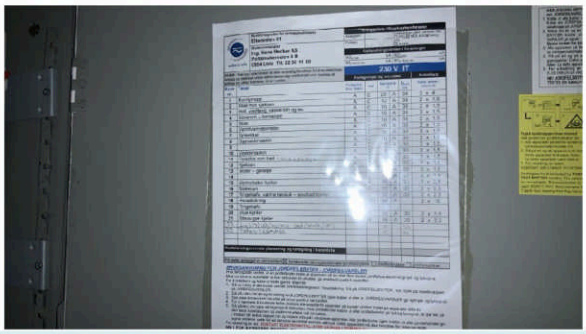
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon.
    Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.
    Løs dimmer observert i kjeller.

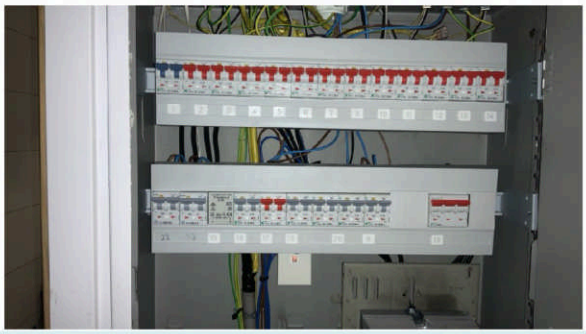
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst om nyere drenering fra 2009 ifølge tidligere.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Manglende klemlist observert langs grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør monteres klemlist langs grunnmursplasten for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Manglende klemlist kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såle mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevhet samt utsig av lysgraver ved kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å rette opp skjevhet og stabilisere lysgraver ved kjeller, for å unngå videre setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. TG2 settes på grunn av utsatte områder og/eller basert på NVE-kart og flatt terreng rundt boligen. Vurderingen er gjort etter dagens krav.

Preaksepterte ytelser TEK17:
Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet skal være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Vurdert etter dagens krav.



NVE KART

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger renovert i 2023 ifølge selger.
TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er oljetank av ukjent type. Opplyses om at denne er tømt, ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den utgjør en potensiell forurensningsrisiko.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko. Dersom forhøyede verdier påvises, bør tiltak for radonsikring vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

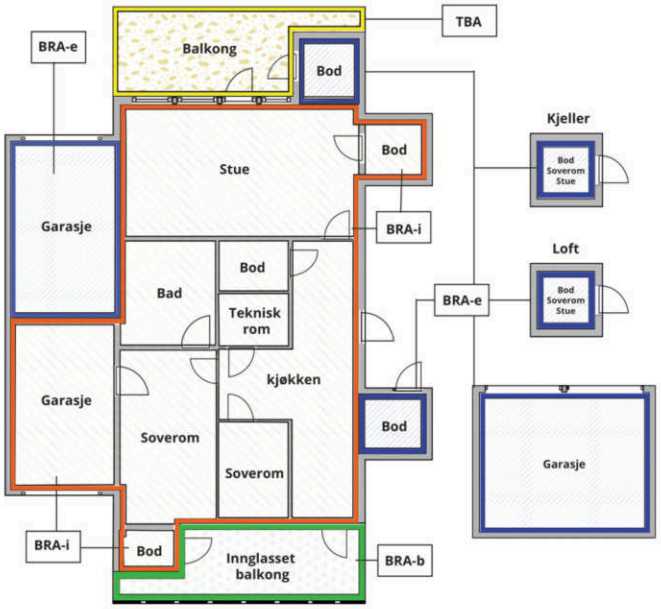
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	45
1. Etasje	73	15		88	30
Kjeller	44			44	
SUM	**175**	**15**			**75**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, kjøkken		
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, hall m/trapp, kott 1, kott 2	Garasje	
Kjeller	Bad, stue, soverom, bod		

Kommentar

Takhøyder:
2. etasje 2,38m
1. etasje 2,25m
K. etasje 2.21m.
Parkering i integrert garasje og på gårdsplass, ca 15m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Vurdering av planløsning opp mot godkjente tegninger:

1. etasje: Utvidet entre, innlemmet utvendig bod.
2. etasje: Planløsning stemmer med tegninger.
K. etasje: Wc/dusj er fjernet samt bad er etablert, hobbyrom er nå soverom.

Det foreligger ferdigattest for underbygging datert 2010, ingen nye tegninger som viser løsningen derfor avvik.
Ferdigattest for bygget i 1973
Ferdigattest for terrasse over garasje datert 1977.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Viggo Stølan Anthonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	269		0	319 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Eltonveien 81

Hjemmelshaver

Sørvoll Jofrid, Anthonsen Viggo Stølan, Bjerke Travbane Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med asfalterte veier. Hage med markterrasse bak boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	02.05.2026	Endringer fra selger vedrørende overflater med ingen skader samt utvendige stikkledninger renovert i 2023.
3	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Sluttrapport

Arbeider utført i

Eltonveien 81, 0586 Oslo

2021

BOVG Bygg og Våtrom AS

En del av Bygg og Våtromsgruppen

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

BOVG Bygg og Våtrom AS har hatt ansvaret for arbeidene

Følgende firmaer har vært engasjert:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	BOVG Bygg og Våtrom AS	Tlf. 480 47 000
Rørlegger	Veas Rør AS	Tlf. 400 60 202
Elektriker	BOVG Elektro AS	Tlf. 464 66 359
Maler	BOVG Eiendomsservice AS	Tlf. 934 31 500

Til grunn for arbeidene gjelder:

- Tilbud av 19.04.2021

Endringer/tillegg utover tilbud:

- Rette opp himlinger (inkl.henting av materialer)
- Bytte stamme avløp og vann til bad over
- Utstyr lite bad og hovedbad, samt utstyrsmontering ihht avtale med Veas Rør
- Montere kjøkkenarmatur og koble kjøkken
- LinnBad innredning og montering på vaskerom ihht avtale med Veas Rør
- Armatur vaskerom: Tapwell RIN885 krom
- Avregning fliser (faktisk kjøpt mot hva som var inkludert i tilbud)
- Dørvrider inne new york b-krom

Garanti

- Det er benyttet anerkjente materialer og produkter. Alle arbeider er utført etter gjeldende forskrifter, og er av god håndverksmessig kvalitet. Det gis 5 års reklamasjonsrett på utførte arbeider. Arbeidene ble avsluttet juni 2021.

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

Benyttede produkter i prosjektet på baderom:

Produkt	Spesifikasjon	Produktdatablad	Produsent
Fliselim	Q6	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=188&p=4645	Schönox
Membran	1K-DS HA	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonox1kds_no_no_tds.pdf	Schönox
ST tettebånd	Utvendig hjørne	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST tettebånd	Innvendig hjørne	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST tettebånd	100mmx20m ST-BT	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST tettebånd	120mmx50m ST	https://media-pms2.schoenox.net/schonox/docs/schonoxst_no_no_tds.pdf	Schönox
ST rørmansjett	35-50 mm D21	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST rørmansjett	50-75 mm D35	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=1933	Schönox
ST slukmansjett	37cmx37cm ST-BC	https://www.schonox.com/no/flisprodukter/?pc=194&p=3908	Schönox
Avrettingsmasse	Ultipro	https://www.monter.no/globalassets/inriver/resources/pre-48889521.815086.pdf	Ultipro
Silikon	PCI silcoferm S 0.310 L Nr.16 Sølvgrå Nr.20 Hvit Nr.47 Antrazit	https://www.flisekompaniet.no/globalassets/inriver/resources/pci-silcoferm-s.pdf	PCI
Fug	PCI Nanofug premium Nr.16 Sølvgrå	https://www.flisekompaniet.no/globalassets/inriver/resources/pci-nanofug-premium.pdf	PCI
Flis	Cipreste 24,7x44,7 Branco matt		Fagflis
Flis	Plain color block 20x20 white matt		Fagflis
Flis	Pico up 60x60 blue		Fagflis
Flis	Play dots multiwhite 20x20	https://11ax0lvdy95zuxrv17ju34op-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2020/11/ABKF60005892-PLAY-DOTS-MULTIWHITE-20X20CM.pdf	Modena
Vindu	O-ND Ntech Villa Toppsving	https://www.nordan.no/produkt/toppsving/	Nordan

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

Dør	Stable Eik 7x20 og 8x20 m/karm	https://export.byggtjeneste.no/api/media/eceba06f-5ae9-4d6d-a2b6-2bb695507905?download=false	Swedoor
Dørvrider	Dørvrider inne new york b-krom dt 38-42mm	https://export.byggtjeneste.no/api/media/b6e4562e-539e-4554-a553-4df015551453?download=false	Optimera
Maling	Jotun Aquatech Våtromsmaling	https://www.jotun.com/Datasheets/Download?url=%2fFDV%2fFDV__35182__JOTAPROFF+AquaTech__Nor__NO.pdf	Jotun
Karmlist	Furu 12x058x4400 S0500-n avrundet	https://www.maxbo.no/karmlist-furu-12x069x4400-avrundet-hvitmalt-s0502-y-bomull-p2779908/	Maxbo

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

Vedlikehold av ditt nye baderom!

Hvor ofte og hvordan skal jeg rense sluket?

Sluket bør renses med jevne mellomrom, ca. hver 4. måned. Har du vaskemaskin på badet, kan du ha behov for å rense sluket hyppigere pga. lo-ansamling fra skyllevannet.
Før man renser sluket må man først fjerne slukristen. Bruk oppvaskhansker når du jobber nedi sluket. Pass på, slukristkanten kan være skarp.

- Ta ut alt hår og annet smuss som måtte ligge nedi bunn av sluket. Rengjør deretter slukbunn og vegger med f.eks. en wc børste. Hvis man har behov for kjemikalier til rengjøringen, bør disse kjøpes hos en rørlegger.

Rengjøring av vegger og gulv

I starten, når De nettopp har begynt å bruke det nye badet, kan det ligge igjen litt fugestøv på vegger og gulv. Dette vaskes enklest vekk med rent vann. Benytt to bøtter og skyll kluten / svampen ofte i rent vann.

Hyppighet

I de våte sonene (inni dusjnisje og rundt badekar) er det viktig å rengjøre overflatene regelmessig, for å hindre såpe og hudrester i å feste seg i fuger og flis. Manglende rengjøring vil raskt kunne føre til soppvekst på overflaten, spesielt i silikon og fuger.

Valg av rengjøringsprodukter

Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (pH 7-9) beregnet på fliser og våtrom, som fås kjøpt i flisbutikker og hos rørleggeren. IKKE BRUK GRØNNSÅPE, det er "mat" for soppsporer. Har man naturmarmor bør bruk av vaskemidler unngås. Disse bør vaskes med rent vann og behandles minst en gang i året med olje eller voks. Rens, olje og voks for marmor fåes i flisbutikken.

Toaletter bør vaskes med klor eller annet vaskemiddel egnet for desinfisering. Unngå bruk av sterke vaskemidler i servant og eller badekar, da dette kan skade emaljen.

Ettermontering av utstyr på vegg/gulv

Har du behov for å ettermontere utstyr på vegg eller gulv, anbefaler vi deg å la en fagperson gjøre jobben; Både for å unngå at fliser sprekker, og for å sikre at ikke membranen blir ødelagt på kritiske steder.

Skal du bore i fliser selv, er det viktig å bruke riktig bor for å unngå at flisene sprekker. Murbor anbefales uten slag på drillen. Husk å støvsuge hullet tomt for støv. Fyll deretter hullet med litt silikon, før man dytter inn murpluggen. Fyll også pluggen med silikon. Det anbefales ikke å feste noe tungt i rørkasser, da disse kan være laget av polystyren.

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

Ventilasjon

God ventilasjon i form av rikelig med tilluft, og tilstrekkelig avtrekk er en forutsetning for å hindre mugg- og soppvekst på badet.

Luften kan enten komme inn via ventilasjonsluke i vindu eller vegg, eller i spalte under dør.

Luften trekkes ut enten ved hjelp av en ventilasjonsvifte på vegg/i tak, eller ved naturlig oppdrift via en ventilasjonsluke. Det er viktig at ventiler og luker holdes åpne for å kunne besørge maksimal ventilering. Alternativt bør det luftes via vindu.

BOVG Bygg og Våtrom AS
Kobbervikdalen 93, 3036 Drammen
T: 480 47 000 | E: post@bovg.no
Org. nr. 984 665 091
www.bovg.no

VEAS RØR AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
Mail: post@veasror.no

Drammen 08.11.2021

Prosjekt: Eltonveien

Veas rør AS utførte i 2021 følgende arbeider i Eltonveien på oppdrag fra BOVG
Det er lagt opp nye vannledninger i bad. Avløp er tilkoblet eksisterende rør for avløp, slukene er byttet.

Rørene er lagt som PP avløp og Uponor pex rør i rør på vannet. Vannledninger går til fordelerskap og fordeles der ut til hvert enkelt punkt.

Levering av utstyr på Eltonveien også utført av Veas rør AS.
Det er kun benyttet godkjente produkter og løsninger og alle våre arbeider samt produkter har 5 års reklamasjonstid fra dagens dato.
Utstyrsliste sluttkoblingsutstyr:

HOVEDBAD
- Toalettramme:Tece sisterne med sealingbag
- Sluktype: Joti
- Innredning: INR
- Servantarmatur: INR
- Badekar: VikingBad Kvadrat 150 med INR LINC badekarsvegg
- Armatur kar: Tapwell EVM022 m/ Tapwell ZSAL118
- Veggskål: Villeroy & Boch Subway
- Betjaningsplate: TECE Base

LITE BAD
- Toalettramme:Tece sisterne med sealingbag
- Sluktype: Joti
- Innredning: Villeroy & Boch Memento vegghengt servant
- Speil: Villeroy & Boch More To See

- Servantarmatur: Oras Vega
- Veggskål: Villeroy & Boch Subway
- Betjaningsplate: TECE Base

Driftsinformasjon

Spillvann

Sluk renses ved behov.

Flaskevannlås renses ved å vri nedre del av låsen slik at denne kan tømmes. Fyll opp vannlåser som er tørre.
Vannlåser kan også demonteres for staking.

Sanitærutstyr

Sanitærutstyr med armatur krever generelt ikke periodisk ettersyn

Sluk montert i rom som er utsatt for å tørke ut etterfylles med vann etter behov for å unngå luktproblemer.

Dersom utekran er montert skal utvendig frostfri kran alltid være frakoblet ved frostfare slik at utkaster blir selvdrenert.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallasjon på bad, WC, og vaskerom i 1. etg

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	BOVG Elektro AS	Firma/Navn:	BOVG Bygg og Våtrom AS
Kontaktperson:	Runar Brede Moen	Kontaktperson:	Karl Inge Krogstad
Adresse:	Kobbervikdalen 93	Adresse:	Kobbervikdalen 93
Postnr/Sted:	3036 Drammen	Postnr/Sted:	3036 DRAMMEN
Telefon:	+47 46 46 63 59	Telefon:	48 04 70 00
E-post:	paul.sigurd@bovg.no	E-post:	post@bovg.no
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	2313	Kundenummer:	10014
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Viggo Anthonsen		
Adresse:	Eltonveien 81		
Postnr/Sted:	0586 OSLO		
Boligmappa nr:	CMU2229		
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Elektroinstallasjon på bad, WC, og vaskerom i 1. etg	

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	30mA
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Elektroinstallasjon på bad, WC, og vaskerom i 1. etg

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,1ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	299Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☒	☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Elektro på WC, vaskerom, og baderom iht. tilbud fra BOVG Bygg og Våtrom.

Kontrollert av	
Navn:	Johan Espegard
Dato:	2021-08-24
Signatur:	Elektronisk signert av Johan Espegard. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Jon Tysnes, Arkitekt
Hagapynten 42
0673 OSLO

Dato: 15082008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807881-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELTONVEIEN 81	Eiendom:	84/269
Tiltakshaver:	Erlend Gitsø	Adresse:	Eltonveien 81, 0586 OSLO
Søker:	Jon Tysnes, Arkitekt	Adresse:	Hagapynten 42, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Underbygging

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ELTONVEIEN 81

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter utgraving av krypkjeller for innredning til del av bolig. Det etableres 2 kjellervinduer med lysgrav på fasade mot nord, og 4 kjellervinduer med lysgrav på fasade mot syd. I tillegg skal det innsettes vindu i eksisterende bod i 1.etg mot syd. BRA er oppgitt til 50 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b), c) og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 30.06.2008. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter utgraving av krypkjeller for innredning til del av bolig. Det etableres 2 kjellervinduer med lysgrav på fasade mot nord, og 4 kjellervinduer med lysgrav på fasade mot syd. I tillegg skal det innsettes vindu i eksisterende bod i 1.etg mot syd. BRA er oppgitt til 50 m^2.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	08.04.2008	1/7
Plan kjeller	E-1	25.06.2008	1/8
Plan 1.etasje	E-2	25.06.2008	1/9
Snitt og fasader nord	E-3	25.06.2008	1/10
Fasader syd	E-4	25.06.2008	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979910983 Jon Tysnes, Arkitekt	SØK/PRO/KPR, arkitektur, utforming, brannteknikk og byggeteknikk, tiltaksklasse 1
884159342 AS Byggrehabilitering	UTF/KUT, gravearbeider/utgraving av kjeller, tiltaksklasse 1
962101194 AUT RØRLEGGERMESTER ØIVIND RUUD AS	PRO/KPR, rørinstallasjoner/sanitæranlegg, tiltaksklasse 1
962101194 AUT RØRLEGGERMESTER ØIVIND RUUD AS	UTF/KUT, rørinstallasjoner, sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
987837713 CHRISTIANIA BYGG & INTERIØR DAHL	UTF/KUT, innredning av kjeller og etablering av kjellervinduer, tiltaksklasse 1

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert til byggeområde for boliger, S-1213 vedtatt 12.05.1965. Området omfattes av bebyggelsesplan 212/69 vedtatt i juni 1969.

Byggetomten:

Det må prosjekteres / redegjøres for sikring mot oversvømmelser jf. TEK § 11-31 Ledningsnett for avløp, siste ledd; Bygninger skal sikres mot oversvømmelser på grunn av høy vannstand eller overtrykk i avløpsledninger, normalt ved at lavest liggende vannlås skal ha nødvendig høyde over innvendig topp på hovedledning i forgreningspunktet.

Estetiske krav:

Eltonveien 81 er en del av en homogen kjedehusbebyggelse. Karakteristisk for områdets bebyggelsesmønster er at kjedehusene har en repeterende addisjonsstruktur. Dette bebyggelsesmønsteret dannes ved at en serie av rektangulært utformede primærvolum i to etasjer, bindes sammen i en kjede ved hjelp av mindre rektangulære sekundærvolum i én etasje. Tiltaket medfører små endringer av husets eksteriørmessige karakter, og det vises til at det er godkjent og utført tilsvarende tiltak på flere andre boenheter i området. Fasadeendringene vurderes å tilfredsstille de krav som er nedfelt i plan- og bygningslovens § 74.2.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Underbyggingen er i henhold til reguleringsplan og bebyggelsesplan, som ikke har tilhørende bestemmelser eller noen angitt utnyttelsesgrad. For øvrig vises til avsnitt for estetiske krav.

Under henvisning til ovennevnte finner Plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltaket å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift, og kan godkjennes. På denne bakgrunn gis tillatelse.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Eli Frøystadvåg Aubert - Enhetsleder

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang
Informasjon om elektronisk saksbehandling

Kopi til:

Erlend Gitsø, Eltonveien 81, 0586 OSLO, erlend.gitso@varig-endring.no (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jon Tysnes, Arkitekt
Hagapynten 42
0673 OSLO

Dato: 12012010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807881-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELTONVEIEN 81	Eiendom:	84/269
Tiltakshaver:	Erlend Gitsø	Adresse:	Eltonveien 81, 0586 OSLO
Søker:	Jon Tysnes, Arkitekt	Adresse:	Hagapynten 42, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Underbygging

FERDIGATTEST - ELTONVEIEN 81

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Erlend Gitsø, Eltonveien 81, 0586 OSLO, erlend.gitso@varig-endring.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Terrasse på garasjetak. Innsetting av dør i vinduåpning.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eltonveien 81	Gnr.84,bnr.269	76/3270

Byggherre	Ansvarshavende
Olav Villa Eltonveien 81 OSLO 5	Tømmermester Gunnar Konsmo Theresesgate 22 OSLO 1

GA/BI.
Dato
19. desember 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for Bygningssjefen

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 6.2.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art

Gnr. 84. bnr. 269. Eltonveien 81.

Nybygg.

Journalnr.

69/3839.

Avsluttende synsforretning

25.10.73.

Bygningens art

Del av kjedehus.

Byggherre

Kristen og Olav Villa, Eltonveien 81, Oslo 5.

Byggemelder

Ansvarshavende

Ark. Odd Jebe, Drammensveien 339, 1320 Stabekk.

Tömmerm. Gunnar Konsmo, Theresesgt. 22, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
XXXXXXX
Kr. Andersen.
Overingeniör.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. —

Oslo

Utskriftsdato: 23.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-84/269 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Eltonveien 81 0586 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 26 562,40
Fakturamottaker:	Sørvoll Jofrid Colletts Gate 9b 0169 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 646,00
Eiernavn:	Sørvoll Jofrid	Totalt	NOK 32 208,40

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 646,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	15 589,68
Totale avgifter	**32 208,40**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

KA/GK.

Oslo, den 6.2.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 84. bnr. 268. Eltonveien 79.

Journalnr.
69/3839.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25.10.73.

Bygningens art
Del av kjedehus.

Byggherre
Arne Johansen, Eltonveien 79. Oslo 5.

Byggemelder
Ark. Odd Jebe, Drammensveien 339, 1320 Stabekk.

Ansvarshavende
Tömmerm. Gunnar Konsmo, Theresesgt. 22, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
xxxxxx
Kr. Andersen.
Overingeniör.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. —

ØSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utgraving av kjeller og innredning hobbyrom m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eltonveien 79	Gnr.84, bnr.268	76/625

Byggherre

Arne Johansen
Eltonveien 79

OSLO 5

Ansvarshavende

Sten Svendsen
Bergensveien 40

OSLO 9

GA7EU

Dato
17.juni 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

G.Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Terrasse på garasjetak

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eltonveien 79	Gnr. 84, bnr. 268	76/395

Byggherre	Ansvarshavende
Arne Johansen Eltonveien 79 OSLO 5	Tömmermester Gunnar Konsmo Thereses gate 22 OSLO 1

GA/EU
Dato
17. juni 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 6.2.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art

Gnr. 84. bnr. 269. Eltonveien 81.

Nybygg.

Journalnr.

69/3839.

Avsluttende synsforretning

25.10.73.

Bygningens art

Del av kjedehus.

Byggherre

Kristen og Olav Villa, Eltonveien 81, Oslo 5.

Byggemelder

Ansvarshavende

Ark. Odd Jebe, Drammensveien 339, 1320 Stabekk.

Tömmerm. Gunnar Konsmo, Theresesgt. 22, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
XXXXXXX
Kr. Andersen.
Overingeniör.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jon Tysnes, Arkitekt
Hagapynten 42
0673 OSLO

Dato: 12012010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807881-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELTONVEIEN 81	Eiendom:	84/269
Tiltakshaver:	Erlend Gitsø	Adresse:	Eltonveien 81, 0586 OSLO
Søker:	Jon Tysnes, Arkitekt	Adresse:	Hagapynten 42, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Underbygging

FERDIGATTEST - ELTONVEIEN 81

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Erlend Gitsø, Eltonveien 81, 0586 OSLO, erlend.gitso@varig-endring.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Terrasse på garasjetak. Innsetting av dør i vinduåpning.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eltonveien 81	Gnr.84,bnr.269	76/3270

Byggherre	Ansvarshavende
Olav Villa Eltonveien 81 OSLO 5	Tømmermester Gunnar Konsmo Theresesgate 22 OSLO 1

GA/BI.
Dato
19. desember 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for Bygningssjefen

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 6.2.74.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 84. bnr. 270. Eltonveien 83.

Journalnr.
69/3839.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25.10.73.

Bygningens art
Del av kjedehus.

Byggherre
Arne Onstad, Eltonveien 83, Oslo 5.

Byggemelder
Ark. Odd Jebe, Drammensveien 339, 1320 Stabekk.

Ansvarshavende
Tömmerm. Gunnar Konsmo, Theresesgt. 22, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør
XXXXXXX
Kr. Andersen.
Overingeniör.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Skj. C-15 4000. ANDVORD. 25967/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tysnes, Jon
Hagapynten 42
0673 OSLO

Dato: 27 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200202288-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ELTONVEIEN 83	Eiendom:	84/270/0/0
Tiltakshaver:	Svein Sletten	Adresse:	Eltonveien 83, 0586 OSLO
Søker:	Tysnes, Jon	Adresse:	Hagapynten 42, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Underbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 09.04.2002

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

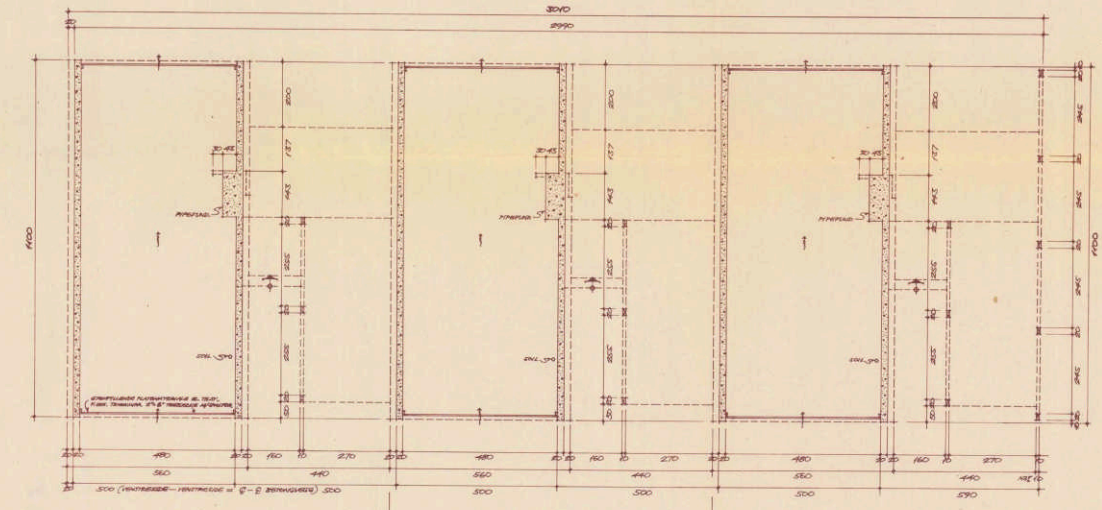
Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



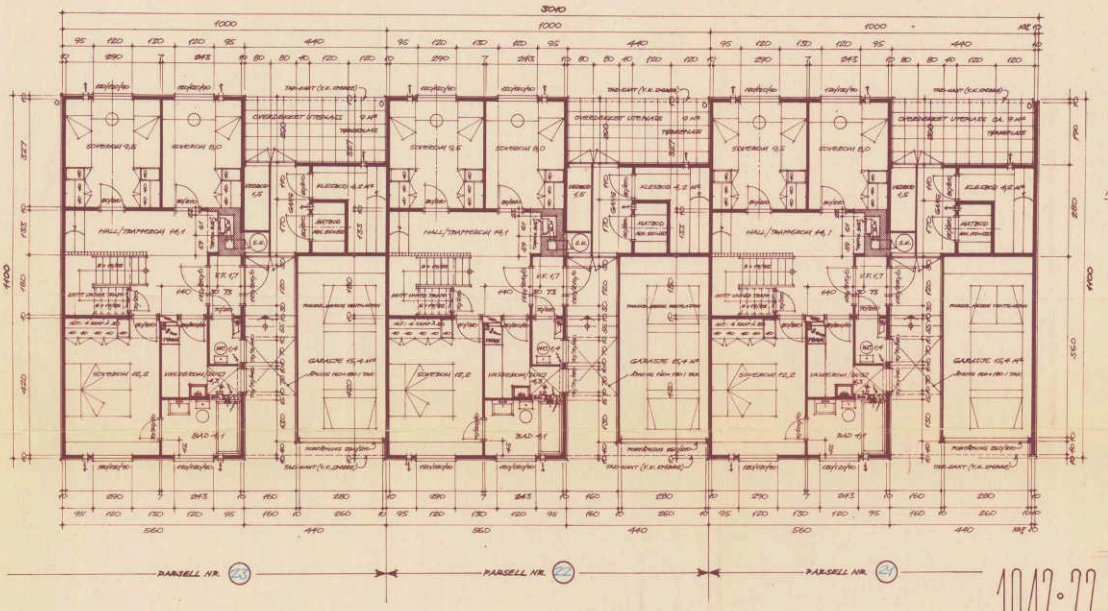
PARSELL NR. 23 — PARSELL NR. 22 — PARSELL NR. 21

1042·21

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/4
KJELLERNIVÅ MED GARASJER
PLAN AV FUNDAMENTER
MÅL: 1:100 8.7.69



PARSELL NR. 23 — PARSELL NR. 22 — PARSELL NR. 21

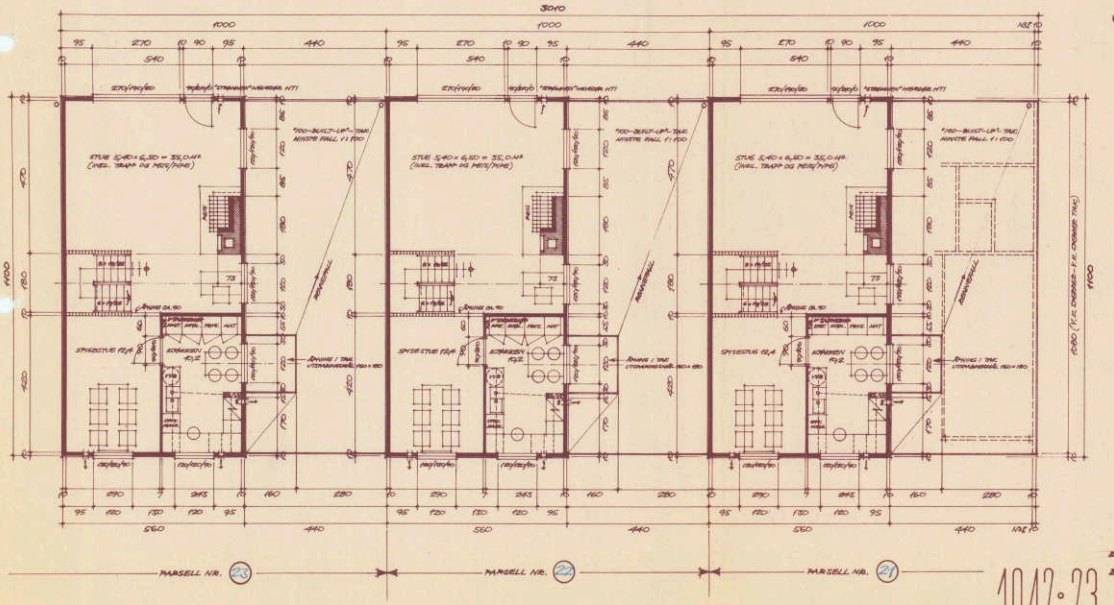
1042·22

BESTILLER: 20.10.69.

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/4
KJELLERNIVÅ MED GARASJER
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL: 1:100 8.7.69



PARSELL NR. 23 — PARSELL NR. 22 — PARSELL NR. 21

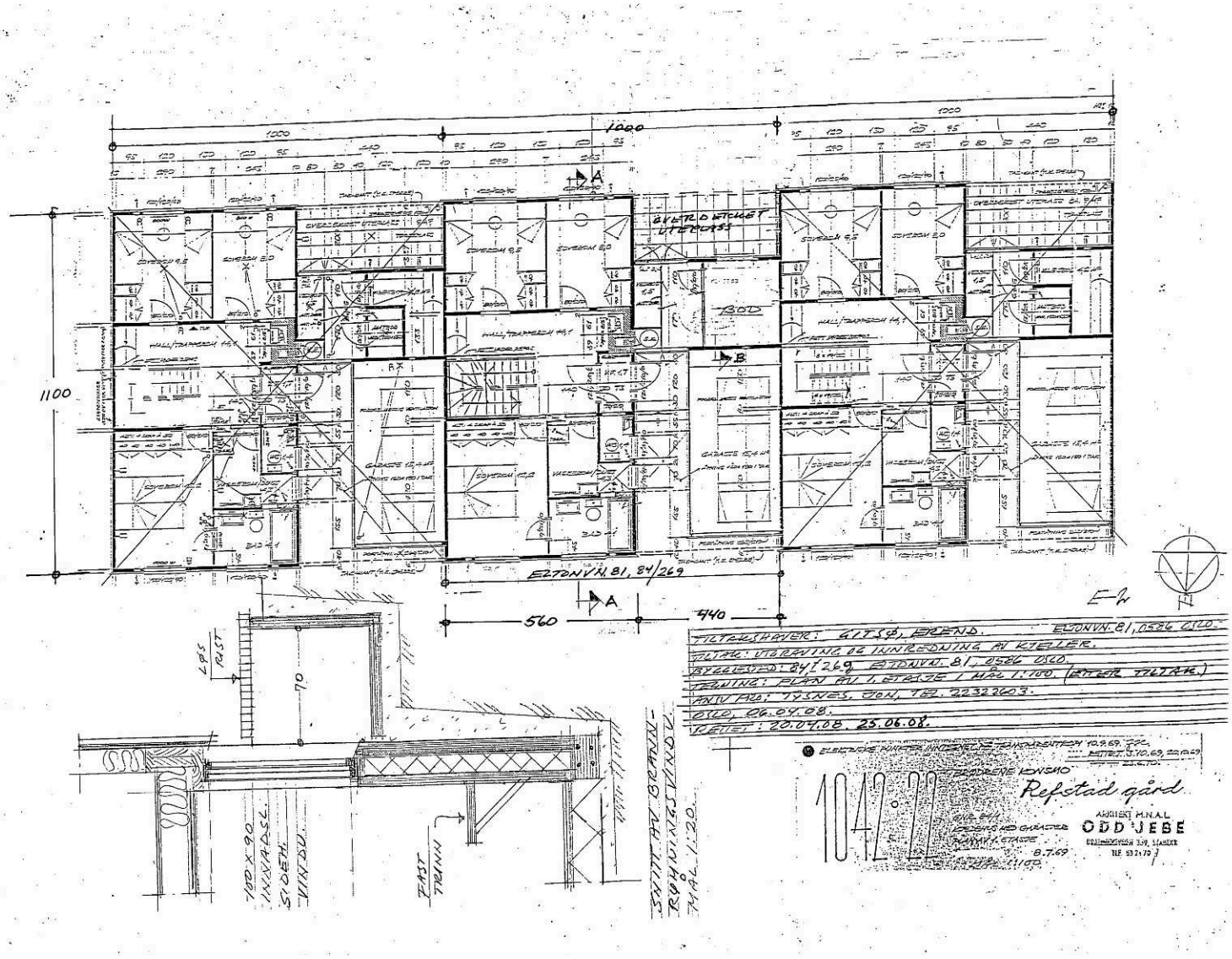
1042·23

BESTILLER: 20.10.69.

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/4
KJELLERNIVÅ MED GARASJER
PLAN AV 2. ETASJE
MÅL: 1:100 8.7.69



TILTAKSHAVER: GITTE Ø. BRENDEN. EIENDOM 81, 0586 OSLO.

TILTAK: UTVENDIG OG INNVENDIG OMBYGGING AV KJELLER.

BYGGESTED: 84/269 EIENDOM 81, 0586 OSLO.

TEGNING: PLAN AV 1. ETASJE I M/L 1:100. (ENDRET TILTAK.)

ANSV. PRO: TYSNES, JON, TLF. 22322603.

DATO, 26.04.08.

REVIDERT: 20.04.08. 23.06.08.

ELEKTRISKE KRAFTER UNDERVEIS TRANSFORMATOREN 10.9.69. JFC.
MATERIALVALG 10.10.69. JFC.
23.6.70.

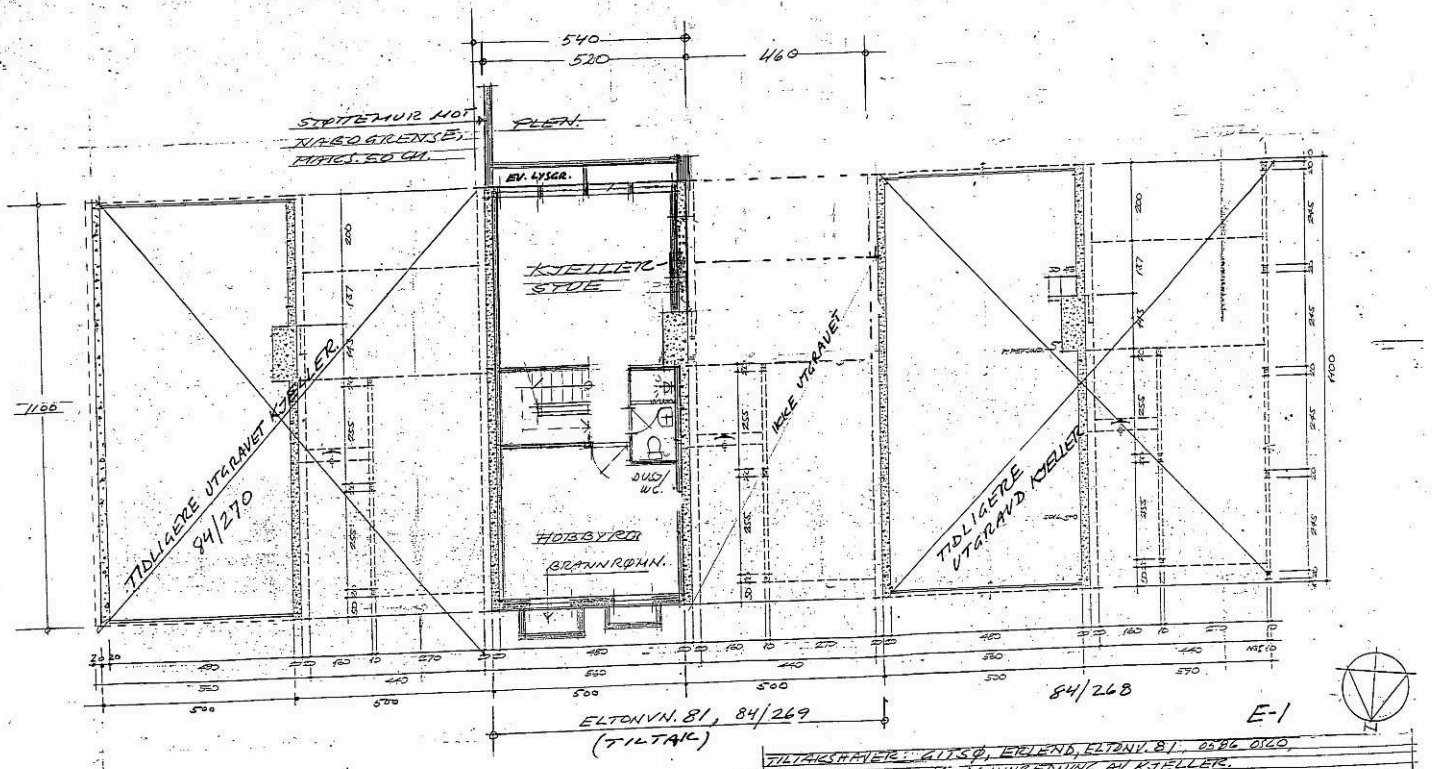
ENDRET UTVENDIG KJELLERTRAPP 8.7.69

1047/69

Refstad gård

ARKITEKT M.N.A.L.
ODD VEBE
TELEMARKSVEIEN 3 B, 1 ETASJE
TLF. 69 21 70

KJELLER MED GARASJER
RAMMETRAPPE
M 1:100

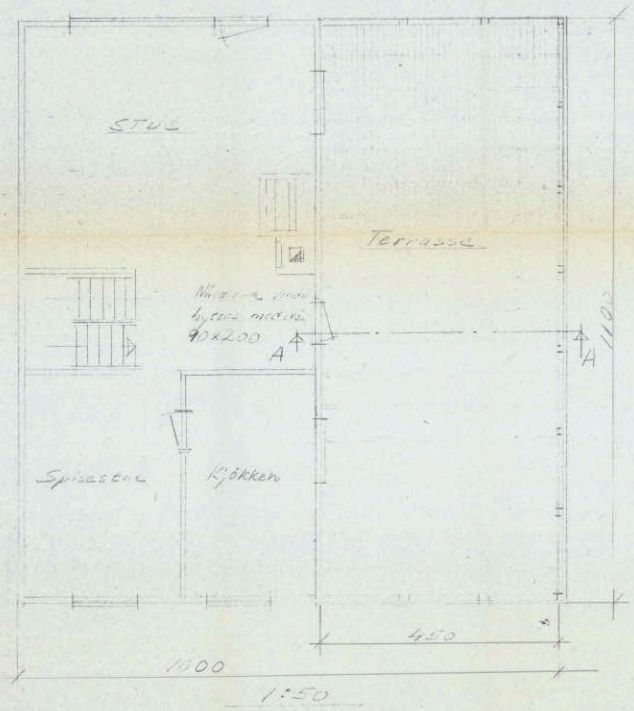


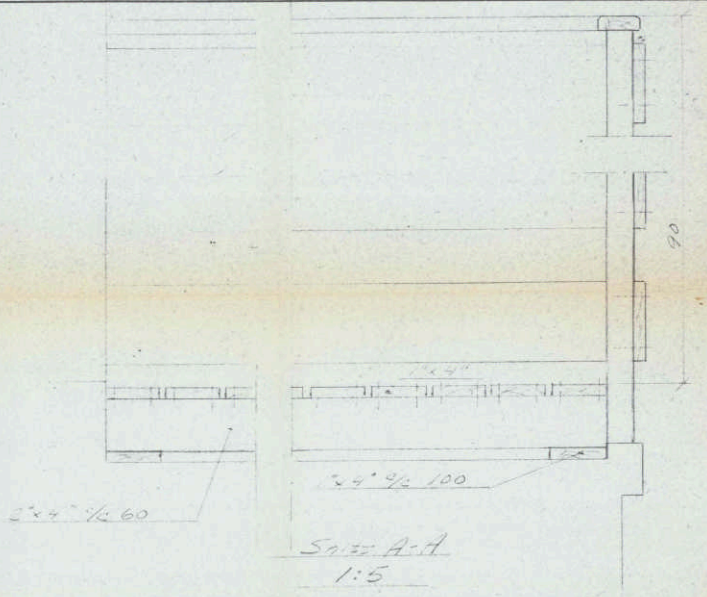
UTGRAVD AREAL: 57 M² (BYA)
50 M² (BRA)

TILTAKSHAVER: AITSØ, BRENDA, ELTONV. 81, 0586 OSLO.
TILTAK: UTGRAVING OG INNREDNING AV KJELLER.
BYGGESTED: GNR. 84, BNR. 269 ELTONVN. 81, 0586 OSLO.
TEGNING: INNREDET KJELLER ETTER OMBYGGING. (PLAN KJELLER)
ANSV. PRO: TISNES, JON, TF2, 22322603, OSLO, 06.04.08
RETTET: 20.04.08, 26.06.08

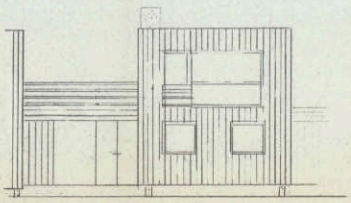
1042-21

BRØDRENE KONSMO
Refstad gård
GNR. 84/1
KOTEREN'S MED GABASTER
PLAN AV FUNDAMENTER
M/L 1:100 8.7.69
ODD JEBE
ARK. M.N.A.L.

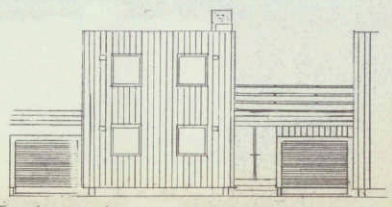




Mtr.
Eltonveien



Fasade mot syd



Fasade mot nord.

Slå	Gjenstand	Nr.	Materiale	Modell	Vekt	Anmerkning
	Dører		Dører			

Terrasse på garasjetak

Målestokk
Tegn.
Trac.
Appr.
Erstatning for:
Mappe

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eltonveien 81, 0586 Oslo
Gnr. 84, Bnr. 269, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
