PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

AGRONOMVEIEN 27 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Agronomveien 27 A, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 5, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3379 **Eiendomsverdi ref nr:** KD1275

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Enkelte behov for oppgradering. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det foreligger ikke informasjon om eksakt alder på tekkingen. Taket på overbygget over u. etg. er tilgjengelig fra vinduet på kjøkkenet. Tekkingen på dette taket er vurdert, hovedtaket er ikke vurdert av sikerhetsmessige årsaker.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på vindskiene.

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

Skråtak i trekonstruksjoner med fall mot én side. Konstruksjonen er innebygget og ikke direkte tilgjengelig. Det er ingen synlige nedbøyninger eller skader. Synlig luftespalte utvendig på hovedtaket.

2- lags isolerglass i trerammer.

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk lås). Hage-/terrassedør med glassfelt nede og oppe. Terrassedøren er produsert i 1993.

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 43 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Betonggulv i boder. Fliser i den ene boden. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

På befaringen pågår maling av veggflater på kjøkkenet.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag mellom 1. og . etg. og betong over u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert i vaskerommet. Pipeløpet er bygget inn i vegg mot nabo og forøvrig tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i u. etg., 3 sider i 1. etg. og 2. etg.

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og gulvet i gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Utslagsvask med ett greps blandebatteri i benkeplate. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Panelovn er montert som varmekilde.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Friskluftsventil i ytterveggen og avtrekksventil i kanal med naturlig oppdrift.

Det er betong/murvegg bak utslagsvask og vaskemaskin og vanninstallasjonene vender mot nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

TG er satt på selve fuktsøket. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på vaskerommet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2009.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming gjennom spalteventil i vindu (tilluft).

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap i full høyde og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk

Beskrivelse av eiendommen

foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2009.

Koketopp er byttet i mai 2026.

Det er kjøkkenventilator koblet til kanal i ytterveggen. Avtrekksventil i himling. Spalteventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

U. etg., vaskerom: Kobberrør trukket synlig langs veggen. Rørene har stoppekraner under servanten. Isolert rør i himling (inntaksrør). Bod i gang: Luke med tilgang til stoppekraner til badet og kjøkkenet. I samme rom er det gjort forberedelser for installering av vegghengt toalett. Arbeidet er ikke sluttført. Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med tilkobling for oppvaskmaskin. Det er stoppekran på tilkoblingspunktet til oppvaskmaskinen. Vannrør bad 2. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig bak luke i boden i gangen.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i vaskerommet og en bod nede. Avtrekksventil i kanal på vaskerommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal i yttervegg. Spalteventiler i vinduene på kjøkkenet og i stuen. Spalteventiler i vinduenepå badet og soverommene. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsventiler i to soverom pluss garderobe/bod oppe.

Varmtvannsbereder på 198 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk.

Sikringsskap i boden i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 13 kurser. Hovedsikring på 40 A. På befaringen pågår en elsjekk av Ekeberg Elektro AS. Rapport og samsvarserklæring på utbedringer er fremlagt. Det henvises til rapporten for status på anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser.

Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig. Det er ingen opplevde problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Grunnmur i betong.

Opparbeidet eiendom med plen og terrasse. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være ok.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

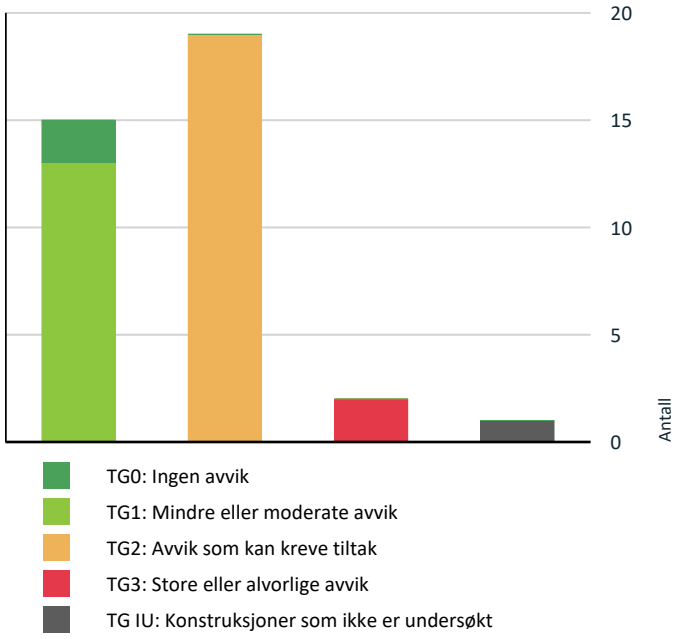
Rekkehus

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

Garasjen er innlemmet i boligen og det er laget en åpning i veggen mellom gangen inne og garasjen. Dette krever søknad til kommunen. Det er opplyst at arbeidet ikke er omsøkt. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

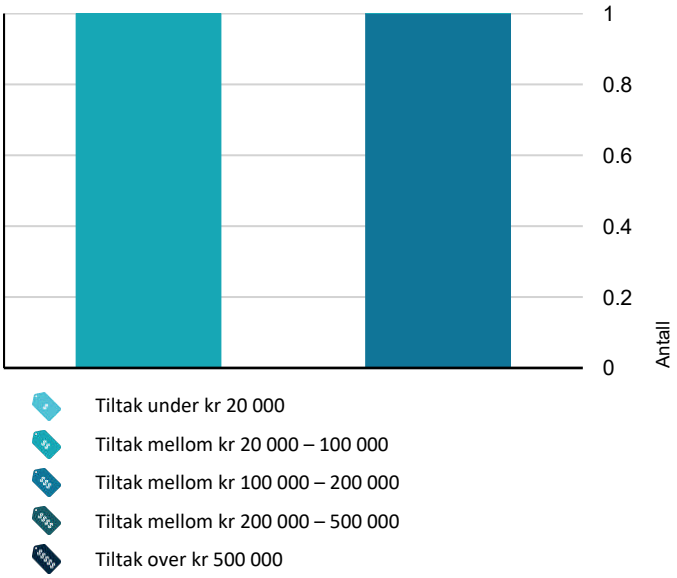
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, panelplater, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Enkelte behov for oppgradering. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det foreligger ikke informasjon om eksakt alder på tekkingen. Taket på overbygget over u. etg. er tilgjengelig fra vinduet på kjøkkenet. Tekkingen på dette taket er vurdert, hovedtaket er ikke vurdert av sikerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlige alderstegn på tekkingen. Noen synlige småskader på bordtaket (undertaket) oppunder takutspringet på hagesiden. Det er ingen kjente lekkasjer fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Det kan være at tak er et felles ansvar som ivaretas av sameiet. Egne undersøkelser anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på vindskiene.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

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

Takrenner fremstår med bruks-/aldersmerker som avflasset belegg, men uten store skader.

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.

Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv.



Avflassing på beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkvegger fra byggeår med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket, men det er værslitt og gammel panel. Det er liten eller ingen lufting av panelen. Dette er vurdert som tidstypisk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Utskrifting av sprukne bord og generelt vedlikehold av ytterveggene er sannsynligvis sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt.

Dårlig lufting bak bordkledningen kan medføre at fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørker opp. Ved eventuell etterisolering må god lufting. i h.h.t. dagens standard etableres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner med fall mot én side. Konstruksjonen er innebygget og ikke direkte tilgjengelig. Det er ingen synlige nedbøyninger eller skader. Synlig luftespalte utvendig på hovedtaket.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Soverom på inngangssiden: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er produsert i 1993 og 1996. Ukjent produksjonsår i stue og kjøkken, men eldre vinduer. Eldre dobbelglassvindu i vaskerommet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Det er en råteskade i ett vindu på kjøkkenet. Denne er reparert med en innfelling av nytt treverk, men det er fortsatt noe råte igjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Eldre dobbelglassvinduer har dårligere isolasjonsegenskaper enn isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk lås).

Hage-/terrassedør med glassfelt nede og oppe. Terrassedøren er produsert i 1993.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør subber i karm/terskel. Subbemerker i terskelen.

Eldre terrassedør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hagedøren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Justere ytterdøren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 43 m². Terrassen er omtrent sydvestvendt. Rekkverk i tre. Høye på rekkverk er ca. 101-102 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlige skjevheter på terrassen, særlig synlig på den delen som strekker seg langs gavlveggen. Årsaken kan være setning i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassen fungerer, men på generelt grunnlag bør man følge med og se etter endringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen. Betonggulv i boder. Fliser i den ene boden. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

Det er et trinn på ca. 25 cm. ned i det som opprinnelig er bygget som garasje.

På befaringen pågår maling av veggflater på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag mellom 1. og . etg. og betong over u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

U. etg., målinger i tv-rom/spillrom: 9 mm. over 2 meter og ca. 13 mm. gjennom hele rommet. Gang: 1 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 11 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 2 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i stort soverom: 7 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Soverom v/trappen: 3 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert i vaskerommet. Pipeløpet er bygget inn i vegg mot nabo og forøvrig tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i u. etg., 3 sider i 1. etg. og 2. etg.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at vedovnen fungerer som den skal.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Man må skille mellom fuktsøk og fuktmåling. Fuktsøk er et overflatesøk etter fukt. Tallverdier skal ikke oppgis. Fuktmåling med pigger gir tallverdier som kan oppgis.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige og tilfeldige steder. Møbler og lagring i hyller begrenser besiktigelsen. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er oppholdsvær og vårvær.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På fuktsøk på overflater er det avdekket svakt forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen. Over terreng er det ikke avdekket utslag på fukt.

Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere.

Med økt fuktighet i konstruksjoner øker sannsynligheten for mugg- og soppdannelse. Det er skjønnsmessig vurdert at resultatene på denne undersøkelsen er ganske vanlig på eldre boliger. Ut fra en totalvurdering så anbefales å holde kjellervegger under oppsikt. Hvis maling på muren begynner å flasse av kan dette skyldes en endring i fuktbelastningen. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Se eget HMS- punkt lenger bak i rapporten for rekkverk/håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Dører til bod i gang og bod i vaskerom: Eldre profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene til to av bodene subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og gulvet i gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Utslagsvask med ett greps blandebatteri i benkeplate. Sluk i gulvet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Panelovn er montert som varmekilde.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte pussede flater. Malt himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 34 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen mindre overflateskader i malingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp etablering av membran. (Se eget pkt..).

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Det er ikke etablert membran på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke noen membranløsning annet enn maling. Det er ikke kjent om malingen er en type maling som har membranegenskaper. Denne er også skadet enkelte steder og har uansett ikke tilfredsstillende funksjon. (Vaskerom skal ha membran på lik linje med baderom).

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det anbefales å etablere membran med oppkanter rundt hele rommet for å hindre vannskader. Kontakt fagfolk for vurdering og pris.

Estimatet er kun ment som en omtrentlig pekepinn på kostnad. En pris fra en entreprenør kan avvike avhengig av omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeplate med utslagsvask og ett greps svingbart blandebatteri
Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

Vaskemaskin er ny i mai 2026.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventil i ytterveggen og avtrekksventil i kanal med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg bak utslagsvask og vaskemaskin og vanninstallasjonene vender mot nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

TG er satt på selve fuktsøket. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på vaskerommet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2009.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde fra overkant slukrist under servanten til underkant terskel er ca. 3 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er et par mosaikkfliser som har sprukket.

Punktsjekk med digitalt vater viser at gulvet utenfor dusjsonen har dårlig fall. Området under toalettet har motfall. (Fall feil vei).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Noen sprukne mosaikkfliser utgjør ikke noe praktisk eller teknisk problem og er vurdert som estetisk i dette tilfellet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk med klemring under servanten. Synlig smøreprodukt oppå klemringen. Hjelpesluk i dusjen med membranmansjett lagt under klemringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

I hovedsluket er det lagt et smøreprodukt oppå klemringen uten synlig mansjett under klemringen. Dette fremstår som ufagmessig og feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Badet er i daglig bruk og eier har ingen opplevelser med lekkasjer fra badet. Det anbefales å kontakte entreprenør for en konkret vurdering og forslag til utbedring.

Estimatet er kun ment som en omtrentlig pekepinn på kostnad. En pris fra en entreprenør kan avvike avhengig av omfang. (En full rehabilitering av hele rommet vil ha en høyere kostnad).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hovedsluk under servanten.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

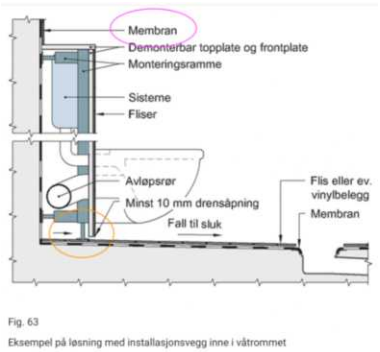


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming gjennom spalteventil i vindu (tilluft).



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er montert plast bak veggplatene bak dusjen ved hulltaking. Dette er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved eventuell rehabilitering må konstruksjonen bygges opp uten plast.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap i full høyde og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2009.

Koketopp er byttet i mai 2026.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator koblet til kanal i ytterveggen. Avtrekksventil i himling. Spalteventiler i vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

U. etg., vaskerom: Kobberrør trukket synlig langs veggen. Rørene har stoppekraner under servanten. Isolert rør i himling (inntaksrør). Bod i gang: Luke med tilgang til stoppekraner til badet og kjøkkenet. I samme rom er det gjort forberedelser for installering av vegghengt toalett. Arbeidet er ikke sluttført.

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med tilkobling for oppvaskmaskin. Det er stoppekran på tilkoblingspunktet til oppvaskmaskinen.

Vannrør bad 2. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er over halvparten av forventet levetid, som inntaksrør. Det er nyere kobberrør blant annet på vaskerommet og på badet oppe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

2. etg.: Rørskap i soverom med samlestokker og stoppekraner.

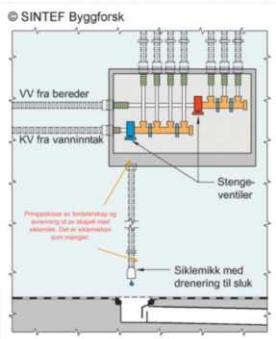
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å montere lekkasjestopper internt i skapet, alternativt etablere avrenning inn på badet. Kontakt rørlegger for vurdering.



Illustrasjon på rørskap og drensåpning (siklemikk) ut på bad. Kilde: Sintef.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast er delvis tilgjengelig bak luke i boden i gangen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør. Det er ikke mulig å vurdere innebyggede avløpsør annet enn på alder.

Vurdering av avvik:

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

Soilrør.

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 større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i vaskerommet og en bod nede. Avtrekksventil i kanal på vaskerommet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal i yttervegg. Spalteventiler i vinduene på kjøkkenet og i stuen. Spalteventiler i vinduenepå badet og soverommene. Elektrisk vifte på badet. Friskluftsventiler i to soverom pluss garderobe/bod oppe.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bod i gang og bod (opprinnelig garasje) er ikke ventilert.

Det observeres en friskluftsventil i ytterveggen i boden i gangen, inne i konstruksjonen. Denne bør føres ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Ventil i boden bør føres ut i rommet.



Ventil bør føres ut i rommet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 i boden i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 13 kurser. Hovedsikring på 40 A.

På befaringen pågår en elsjekk av Ekeberg Elektro AS. Rapport og samsvarserklæring på utbedringer er fremlagt. Det henvises til rapporten for status på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på utbedring av avvik etter elsjekk fra mai 2026. Arbeidene er utført av Ekeberg Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

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?
Nei

Generell kommentar

Det er krysset av for at det ikke anbefales en utvidet kontroll. Det er fordi det pågår en kontroll på denne befaringen og det henvises til rapporten fra elektriker for status på anlegget.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig. Det er ingen opplevde problemer med dreneringen.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre konstruksjon. Muren fremstår uten skader på de delene av muren som er tilgjengelig, men med noen småskader og sår enkelte steder. Dette er vurdert som ganske vanlig på eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Muren fremstår uten skader på de delene av muren som er tilgjengelig. Ingen umiddelbare tiltak er vurdert som nødvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen og terrasse. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være ok.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Håndløper/rekkverk innvendig trapp: Det skal være to håndløpere i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved eventuell oppgradering av rekkverk og håndløper bør åpning i rekkverk være maks 10 cm. Høyde på håndløper skal være 90 cm. målt fra forkant på trappen.

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

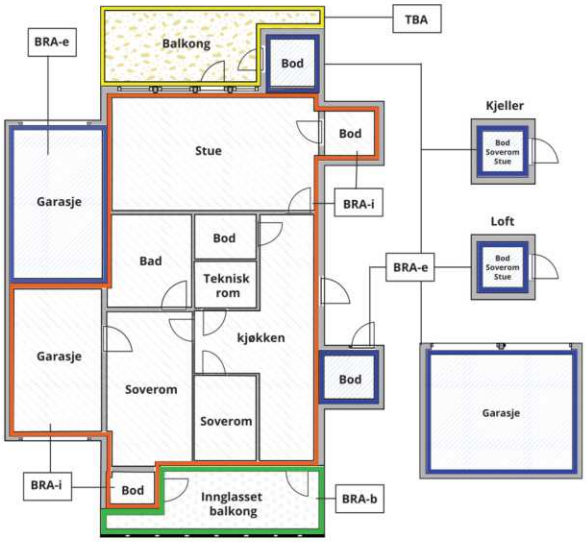
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	45			45		5	50
1. etasje	43			43	43		43
2. etasje	43			43			43
SUM	**131**				**43**	**5**	**136**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	3 boder, vaskerom, tv- rom/spillrom		
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue		
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang, garderobe		

Kommentar

Himlingshøyde i u. etg. er ca. 208- 221 cm. I 1. etg. er høyden ca. 248 cm. i stuen. Ca. 217- 270 cm. i 2. etg. (Skråhimling med fall til én side).

I arealet er medtatt en kasse på soverommet som danner overbygget til den interne trappen. Denne kassen utgjør ca. 1,1 m² av gulvarealet.

1. etg.: Terrasse (TBA) avrundet til 43 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er innlemmet i boligen og det er laget en åpning i veggen mellom gangen inne og garasjen. Dette krever søknad til kommunen. Det er opplyst at arbeidet ikke er omsøkt. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse maling, utbedring av vindu på kjøkken, elsjekk pågår på befaringen. Se konstruksjoner for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Garasjerommet er tatt i bruk som tv- rom/spillrom. Rommet har ikke vinduer og er ikke godkjent for bruken.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Sandra Anette Magnussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	5	0	5	3187 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Agronomveien 27 A

Hjemmelshaver
Magnussen Sandra Anette

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Agronomveien 25 -27	90 / 720

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Abildsø i Oslo. Kort vei til skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med hovedvekt på buss. I nærheten er Østmarka, tennisanlegg, Østensjøvannet, kunstgressanlegg med mer. Nærmeste matbutikk er Joker Abildsø.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V190458.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KD1275

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Agronomveien 27A

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km	
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km	
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	5 min 2.7 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km	
Karlsrud Linje 1, 4	20 min 1.6 km	
Bryn stasjon Linje L1	7 min 4.4 km	
Kastellet Linje 13, 19	7 min 3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.2 km	

BARNEHAGER

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 33 barn	8 min 0.6 km	
Lille Langerud barnehage (3-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km	
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Joker Abildsø	12 min
Bunnpris Lambertseter	14 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	20 min
Apotek 1 Karlsrud	19 min
Lambertseter Vinmonopol	20 min

SPORT

Abildsø	2 min
Abildsø skole	3 min
SATS Karlsrud	19 min
Mudo Nordstrand	20 min

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

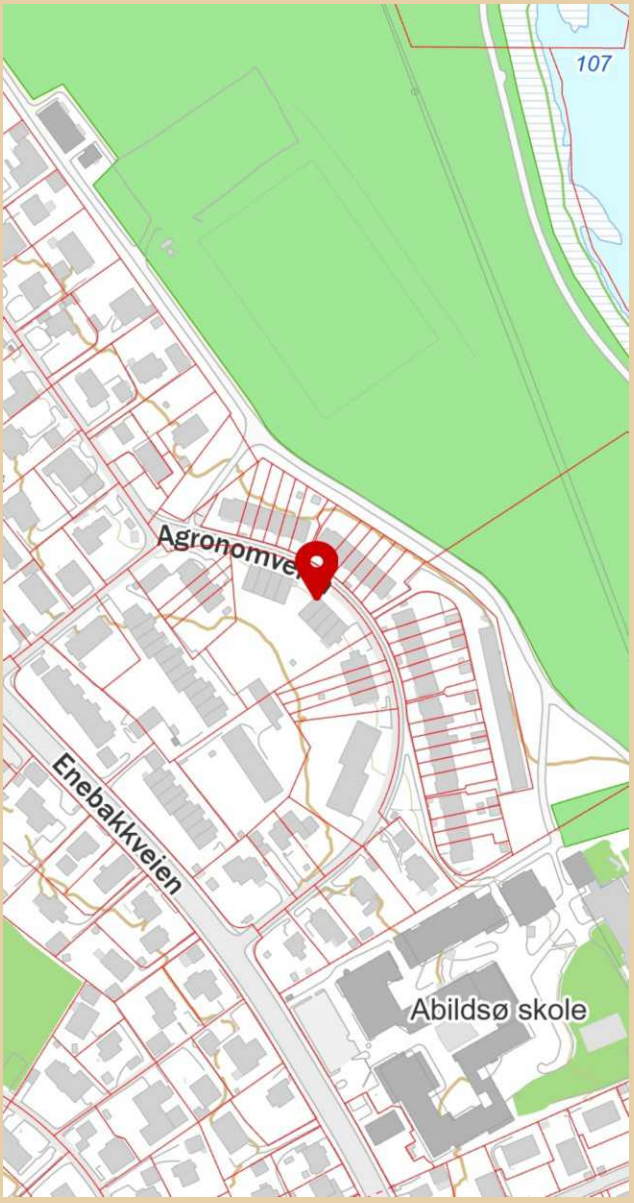
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260260
Addresse	Agronomveien 27 A		
Postnr.	1187	Sted	OSLO
Selgers navn	Sandra Anette Magnussen		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

789913

Våtrom

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reparert avløpsrør. Forsikringssak.

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:

Foreligger hos sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ 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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

El sjekk utført av Ekeberg Elektro

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:

Se bilder

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

Av hvem?:

Ekeberg Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se rapport

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ikke søkt om bruksendring. Garasje innredet til hobbyrom

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 27.05.2026

Signert av *Sandra Anette Magnussen*

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 160 Bnr. 5 Snr. 5 i Oslo kommune
Adresse: Agronomveien 27A, 1187 Oslo
Onr. 38-24-0400

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2200

Felleskostnader inkluderer Kommunale avgifter, Tryg boligforsikring, Telia grunnpakke internett

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 2200

Utestående krav: pr

Forsikret i Tryg Forsikring Polisenr 7927831 Forfall 17.06.2025 Betalt 46 830

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 16 260,79 pr 01.01.2026
Total formue kr. 130 086,33 pr 01.01.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Tor Odin Carlsen

Adresse: Agronomveien 27D

Telefon: 909 28 666

Fax:

E-post: torodin_carlsen@hotmail.com

Send svar til: **alexander.loken@privatmegleren.no**

Dato og sted: 27.05.26 Oslo

Christine F. Tappel

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET AGRONOMVEIEN 25 OG 27

(sist revidert på ordinært sameiermøte 6. Mai 2021)

§ 1

Eiendommen er i medhold av lov om eierseksjoner av 04.03.1983 oppdelt i 8 boligseksjoner av den samlede eiendom – tinglyst 15.11.1984 – med seksjoner og seksjonsbrøk som nedenfor:

Seksjon nr. 1 - 90/720 deler

Seksjon nr. 2 - 90/720 deler

Seksjon nr. 3 - 90/720 deler

Seksjon nr. 4 - 90/720 deler

Seksjon nr. 5 - 90/720 deler

Seksjon nr. 6 - 90/720 deler

Seksjon nr. 7 - 90/720 deler

Seksjon nr. 8 - 90/720 deler

Ved seksjoneringen er anført:

«Sameiet forbeholdes panterett for kr 20 000 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.»

Sameierne er eksklusive eiere av de respektive seksjoner. Sameierne er proratarisk ansvarlige for sameiets forpliktelser og utgifter i det forhold som deres seksjonsbrøk tilsier. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 2

Utgifter til offentlige avgifter (eiendomsskatt, vannavgift og renholdsavgift), fellesutgifter som vedlikehold av tomten, snørydding, ytre vedlikehold av bygningen, brannforsikring og ansvarsforsikring for bygningen og lignende fellesutgifter betales av sameiet under ett og fordeles etter seksjonsbrøken. Utgiftene beregnes under budsjettbehandlingen på sameiermøtet og det fastsettes

et månedlig á konto beløp for sameierne til dekning av driftsutgifter med senere sluttavregning under årsoppgjøret på sameiermøtet. Sameiermøtet treffer avgjørelse om anvendelse av eventuelt overskudd.

§ 3

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke – uten sameierstyrets skriftlige samtykke – brukes i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på noen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne.
Sameierne plikter å behandle selveierseksjonen og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike.
Det må ikke innenfor boligene foretas vesentlige bygningsmessige arbeider, eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret i sameiet. Sameiets styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet.
Sameiets styre kan ikke nekte å samtykke uten saklig grunn.
Sameiets styre plikter å sørge for at bebyggelsens ytre vedlikehold, vedlikehold av fellesrom og for at eiendommens utearealer er velstelte. Herunder proratarisk ansvar for eksterne ledninger i feltet som er boligfeltets ansvar.
Tvil om vedlikeholdspliktens omfang, og/eller om avgrensningen av styrets plikter, avgjøres med endelig virkning av fellesmøtet. Sameiets styre er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret (inkl. maksimal prisstigningsrisiko) til enhver tid.

§ 4

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Sameiermøtet velger et styre fra 1-4 medlemmer som velges for 2 år av gangen. Har styret flere medlemmer velges én til leder. Styret ansetter kasserer (forretningsfører) hvis dette verv ikke overtas av en av sameierne etter valg på sameiermøtet. Styremøter holdes så ofte styrelederen finner det nødvendig eller når et av styremedlemmene ber om det. Avgjørelser i styret skal prinsipielt være enstemmige. Avgjørelser om ytre vedlikehold kan treffes med ¾ flertall. Vanlige inhabilitetsregler gjelder.

§ 5

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor av Sameiermøtet. En av sameierne kan også velges til dette. Sameiermøtet fastsetter godtgjørelse til revisor.

§ 6

Styret kontrollerer at den enkelte sameiers innbetaling til dekning av fellesutgifter gjennomføres rettidig. Det kontrollerer at sameiets utgifter dekkes til rett tid, påser overholdelse av ordensforskrifter og ivaretar sameiernes interesser. Styrelederen følger opp og setter ut i livet alle vedtak som er truffet av styret og treffer herunder detaljavgjørelser som knytter seg til slike vedtak.

§ 7

Ved salg eller fremleie av en seksjon skal kjøperen, eventuelt fremleietageren – godkjennes av styret. Godkjennelsen er i prinsippet en ordensforskrift og kan ikke nektes uten saklig grunn. Misligholder en av sameierne sine forpliktelser, treffer styret avgjørelse i saken. Ved grovere misligholdelse kan styret kreve at en sameier fraflytter sin seksjon. Avgjørelse treffes med ¾ flertall. Den som rammes av avgjørelsen, kan bringe den inn for voldgift, jfr nedenfor. Unnlatelse av å betale utlignende andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.
Salg til juridiske personer kan bare skje etter godkjenning i ekstraordinært sameiermøte, jfr § 8. Godkjenning av slikt salg krever alminnelig flertall, jfr § 9.

§ 8

Formelt sameiermøte i sameiet avholdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når sameiet finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig av styrelederen med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte med 3 dagers varsel.
Med innkallingen følger årsberetning og årsregnskap og styrelederens forslag til anvendelse av overskudd/respektive dekning av underskudd samt forslag til budsjett for kommende år.

§ 9

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.
Det kreves kvalifisert flertall (2/3) blant de møtende sameierne til vedtak om endringer av vedtektene.

§ 10

Hvis det i sameieforholdet skulle oppstå tvist mellom en av sameierne og de øvrige eller mellom to sameiere innbyrdes, og tvisten ikke kan løses i minnelighet, skal saken søkes avgjort ved voldgift. Hver av partene oppnevner i så fall sin voldgiftsmann og oppmannen velges av de oppnevnte i fellesskap. I mangel av enighet skal formannen oppnevnes av Oslo Husleierett. Voldgiftsavgjørelsen er endelig. Hvis saken ikke kan løses slik, hører tvistemålet under Oslo Husleierett.

§ 11

For øvrig får reglene i lov av 23.mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) anvendelse så langt forholdet ikke er regulert av nærværende vedtekter og/eller bindende avtaler vedrørende sameiet og seksjonen ved kjøpet av denne.

Regnskap 2025 – Sameiet Agronomveien 25/27

Totaloversikt:

	2025			2024	2023
	25	**27**	**Samlet**	**Samlet**	**Samlet**
Inngående balanse	58 659,2	100 542,7	159 201,9	217 711,9	149 020,7
Inntekter	97 160,1	97 160,1	194 320,1	198 000,0	187 997,3
Utgifter	-112 717,8	-110 717,8	-223 435,6	-256 510,0	-119 303,4
Lån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftsbalanse	-15 557,8	-13 557,8	-29 115,5	-58 510,0	68 693,9
Utg. balanse	43 101,4	86 984,9	130 086,3	159 201,0	217 714,6

Utgifter 2025:

Utgift	**Beløp**	**Kommentar**
Kommunale avgifter	-125 362,6	Økning på 10147,5 fra 2024
Telia TV og internett	-45 772,8	Av disse er -20 585,28 ført på 2025 pga sen faktura for 2024
Telia Inkasso	-3 452,2	Pga for sent mottatt faktura (feil adresse)
Tryg Forsikring forsikringspremie	-46 830,0	Økning på 12 680 fra 2024
Omkostninger nettbank	-18,0	
Refusjon til 25B	-2 000,0	Refusjon for for mye innbetalt husleie i 2024
TOTAL	**-223 435,6**	

Sensitivitet: Åpen

Inntekter 2025:

Inntekt	Beløp	Kommentar
Fellesutgifter fra sameiets beboere	192 000,0	
Kreditnota Telia	2 320,1	
TOTAL	**194 320,1**	

Driftsbalanse 2025:

Beskrivelse	Beløp	Kommentar
Driftsbalanse 2025	-29 115,5	
Fratrukket Telia faktura 2024	20 585,3	Holder faktura som skulle vært ført på regnskapet for 2024 utenfor
Driftsbalanse 2025*	**-8 530,3**	

Forslag om økt husleie fra 1. juni 2026

Vi har sett økte utgifter de siste årene både på kommunale avgifter og Tryg Forsikring. For å opprettholde en stabil egenkapital som buffer i tilfelle uforutsette utgifter anbefales det å øke husleien noe. Nedenfor er det skissert to ulike scenarier:

Alternativ 0 – beholde dagens husleie

Sensitivitet: Åpen

Alternativ 1 – øke husleie med 200kr

Beskrivelse	Per måned	Antall enheter	Totalt per år
Dagens husleie	2000	8	192 000
Ny husleie	2200	8	211 200
Differanse			19 200

Alternativ 2 – øke husleie med 500kr

Beskrivelse	Per måned	Antall enheter	Totalt per år
Dagens husleie	2000	8	192 000
Ny husleie	2500	8	240 000
Differanse			48 000

Kommentarer

- Alternativ 0 – Gitt at vi har en viss egenkapital *kan* vi vente en periode før vi øker husleie, men det bør da planlegges for en økning neste år

- Alternativ 1 – Vil sikre at vi opprettholder en positiv balanse, men gitt en antatt økning i utgifter i årene som kommer vil det da antakelig være behov for en ytterligere økning om ikke så mange år.

- Alternativ 2 – Vil sikre en langsiktig oppbygging av kapital i tilfelle Sameiet ønsker å planlegge for aktiviteter eller investeringer og sannsynliggjør en stabil husleie over en lenger periode.

Sensitivitet: Åpen

Referat fra årsmøtet i Sameiet Agronomveien 25/27

Tidspunkt: Mandag 20. april 2025, kl. 19:00
Sted: Hos Tor Odin og Ann Christin Carlsen, Agronomveien 27 D
Til stede: Alle enheter var representert, med unntak av Sandra Magnussen og Cathrine Lillebergen (begge har levert fullmakt til Tor Odin)
Referent: Christine Furuseth Tappel

---

1. Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Christine F. Tappel ble valgt som referent.

---

2. Årsberetning 2025

Det er ikke skrevet en egen årsberetning til årsmøtet, dette ble oppsummert muntlig i møtet av Tor Odin Carlsen:

- Årsmøtet for 2025 ble avholdt 23. april 2025
- Ikke gjennomført felles dugnad
- To eierskifter i 25A og 25C

---

3. Regnskap 2025 og revisjonsberetning

Christine redegjorde for regnskapet. Eva leste opp revisjonsberetningen, hvor det ikke var noen merknader.

- Se eget vedlegg for oppsummert regnskap og revisjonsberetning
- Vedtak: Sameiet vedtar å øke husleie fra 2000kr per måned til 2200kr per måned effektiv fra 1. juni 2026

---

4. Innkommende forslag

Forslag om trampoline fra Furuseth Tappel (27C) og Lundhaug Strandmoen (25C).

- Stemmer for: 4 enheter
- Stemmer mot: 4 enheter
- Ikke vedtak om trampoline på årsmøtet, men åpenhet for at det kan vurderes på et senere tidspunkt hvis plasseringen er bak epletrærne / tørkestativet og det gjøres en avsjekk med sameiet over oss. Følges opp videre av forslagsinnsendere og kan evt. revurderes som eget ekstraordinært vedtak utenom årsmøte.

5. Valg av styre

Det var ikke foreslått endringer i styret. Følgende styresammensetning ble enstemmig vedtatt videreført:

- **Leder:** Tor Odin Carlsen
- **Styremedlem:** Mads Lindahl
- **Regnskap:** Christine Tappel
- **Revisor:** Eva Holstad

Møtet ble hevet kl. 2000

Oslo, 20.04.2026

Christine Furuseth Tappel, referent

Signatur 1: Kristoffer T. Strømmen

Signatur 2: Inger Strandmoen Lundhaug

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	160/5.Parsell G.Söndre Abildsö.	Journalnr. 58/121.	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Rekkehus med garasjer.	Innlevert 20/1-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Tömmermester Lars Nordby,Teatergaten 3.tlf.336638.		
Byggemelder	Arkitekt Alf Agnæss,Möllergaten 12.tlf.331764.		

Dato 22. februar 1958.
RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets pålegg må fölges. Kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 27/1 og 1/2-58.

Fri höyde i hovedtrappene skal være minst 2 mtr.

I hvert vaskerom må anordnes et törkeskap, se anmerkning på kjellerplanen.

Beskrivelse av utvendige vegger er utilfredsstillende. Utförlig beskrivelse må innsendes.

Takene må tekkes med farget papp.

Byggearbeidet forutsettes utfört på en slik måte, at eksisterende vegetasjon blir minst mulig skadet. Det må snarest mulig konfereres med parkvesenet.

Forövrig vises til bestemmelsene på omstående side, spesielt pkt. 1 og 7.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
  tegninger være stemplet
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. *41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Vann-og kloakkforholdene være iorden.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis.
bem.

OSLO BYPLANKONTOR
061268 -1.MRS58
BIL.NR. 2/6

R. Glasö-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000. 12-56. R. A.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 3-4-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 160, bnr. 5, pars. G, Agronomveien 27.

Journalnr.
58/121.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-11-1960.

Bygningens art
Rekkehus med garasjer.

Byggherre
Tømmermester Lars Nordby, Teatergaten 3, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Alf Agnæss, Möllergaten 12, Oslo.

Ansvarshavende
Tømmermester Lars Nordby, Teatergaten 3, Oslo.

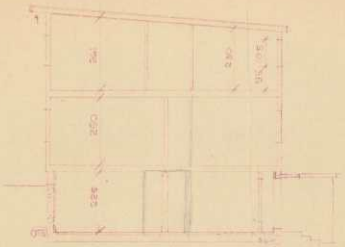
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

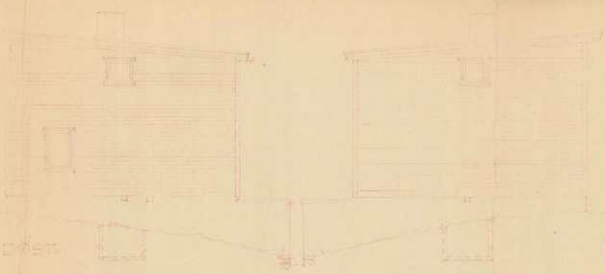
Distriktsingeniør
T. Busch

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.

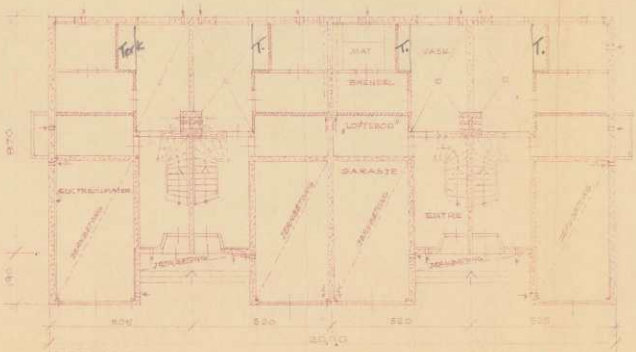
3000. R. A. 673/62. —



SNITT.



SYDØST. NORDVEST.



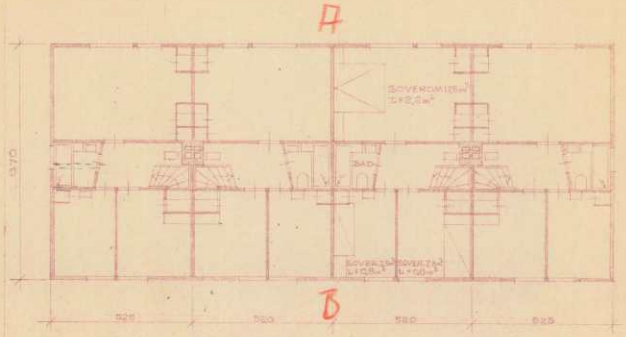
KJELLER.

BLOKK G.

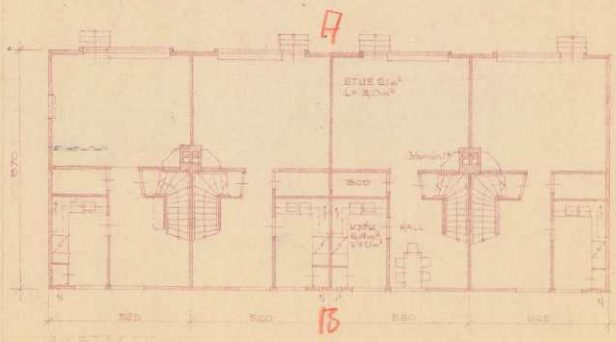
OSLO BYPLANKONTOR
091268 -1MJ558
PLAN Nr. 4/6

091121 1

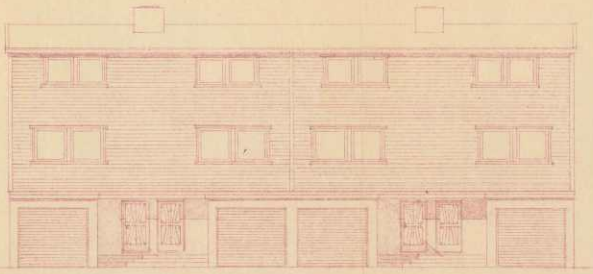
GÅRDER ARNEBOG. TILBYGNING
GNR. 160 BNR. 5. ARK. M. 1:50
REKKEHUS 4 LEILIGHETER I KJØKKENBRATT 12.
BLOKK G.



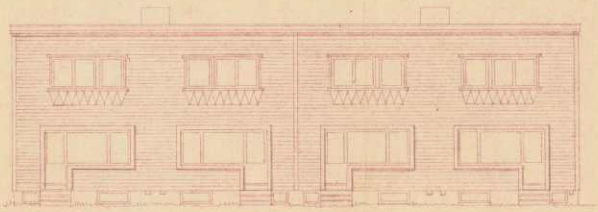
2. ETASJE.



1. ETASJE.



NORDØST.



SYDVEST.

OSLO BYPLANKONTOR
661268 -1.MARS58
Dil.Nr. 3/4

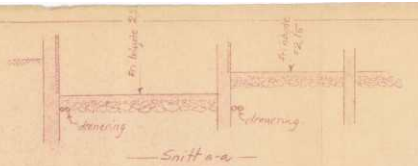
2

00121

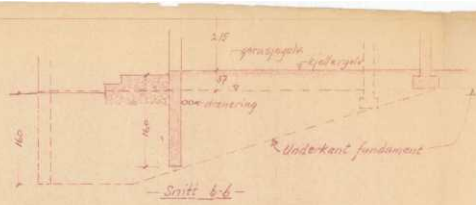
BLOKK G.

SØNDRE ABILDSØ.
ENR. 160, BNR. 5.
REKKEHUS - 4 LEILIGHETER PÅ 10.5 M.
BLOKK G.

ALF A. NÆSS
ARKITEKT MNAL.
MØLLERGT. 12.
OSLO 7-16-57.
TLF. 33-17-84.

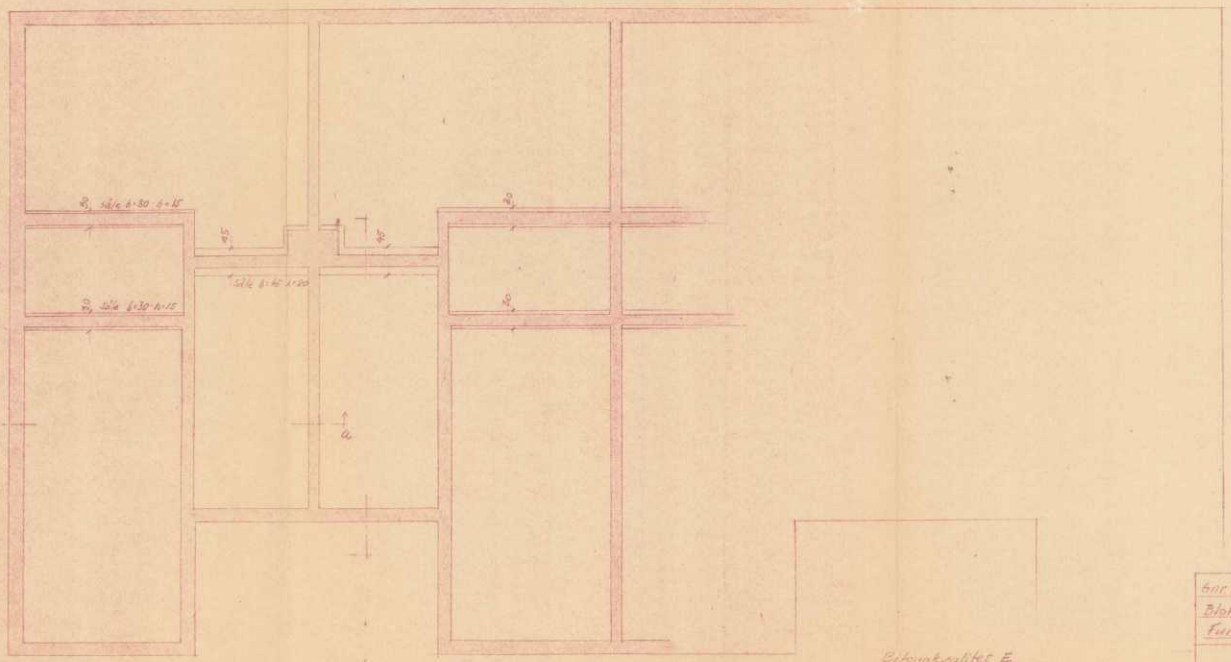


Snitt a-a



Snitt b-b

Arkiv



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 28/11 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Bygget Bäsch

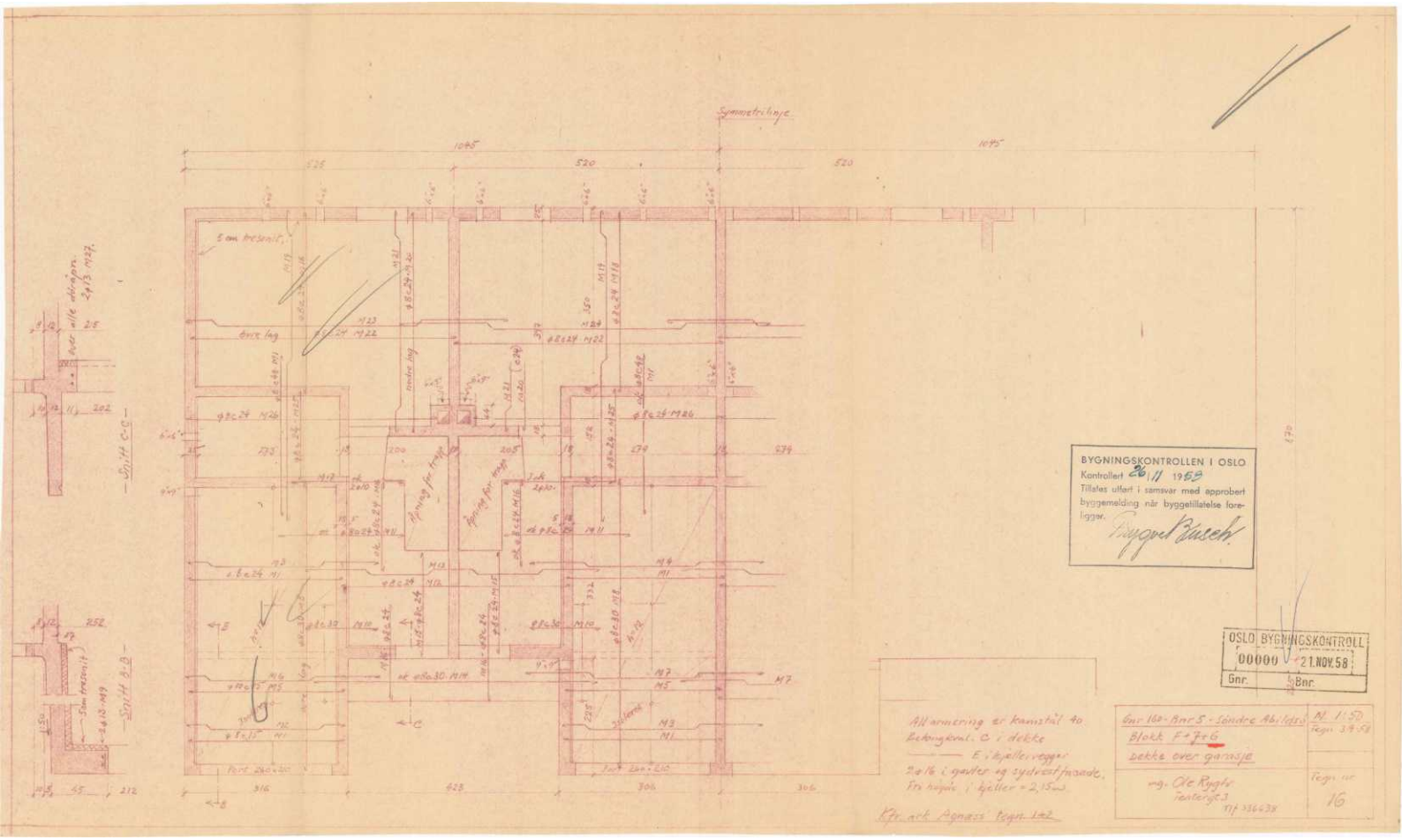
OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000 21.NOV.58
Gnr. Bnr.

Gnr 160, Bnr 5, Søndre Åbildsø — M 1:50
Blokk F-7 — Tegn 9/11-58
Fundamentplan

ing. Ole Rygh
Fenteryt 3
Tlf 33 06 78

Tegn nr 15

Bebyggelsesplan E.
Detaljer i gavler og sydvestfacade.
Arkitekt Bjølseth tegn 1-2.



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 26/11 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Trygve Bæsch

OSLO BYGNINGSKONTROLL
00000
21. NOV. 58
Gnr. Bnr.

STATISKE BEREGNINGER vedr. Gnr. 160, bnr 5, Søndre Abildsø

Beregnet av: O. Rygh

Blokk F: Dekke over kjeller.

Side: 1

Bygg nr.:

Tegn. nr.: 16

Arkiv

Regner med 12cm betong + tregolv.

Nyttelast 150 kg/m²

Dekke med tregolv 350 " g = 500 kg/m²

Pl: Kryssarmert plate: $l_x = 3{,}45$ m

$l_y = 5{,}00$ m

Regner med ensidig kontinuitet

$l_x' = \sqrt{0{,}8} \cdot l_x = 3{,}09$ m

$l_y' = 5{,}00 - (1 - \sqrt{0{,}8})\,3{,}45 = 4{,}59$ m

$M_{a_1} = \left(1{,}2 - 0{,}8\,\frac{3{,}09}{4{,}59}\right) \cdot 500 \cdot \frac{3{,}45^2}{10} = 395$ kgm

$M_b = \frac{0{,}4}{1{,}2 - 0{,}8\,(3{,}09 : 4{,}59)} \cdot M_{a_1} = 240$ kgm

M_{as}: Regnes = M_a = 395 kgm

Retning a: $h_o = 10{,}5$ 36/200 $F_a = 2{,}05$ cm² = ø8 c 24 kam

Retning b: $h_o = 10{,}1$ F_a = min = ø8 c 24 kam

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 26/11 1958
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Bygget Busch

P2.

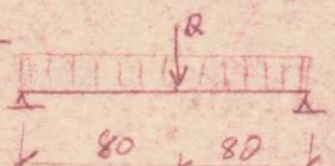


Plate under bærende midtvegg i 1 stk etg.

g = bare fra en side 500 kg/m²

Q: fra tak: $210 \cdot 2{,}60 \cdot \frac{3{,}50}{4{,}10}$ = 476 kg/m

fra golv i 2 etg: $210 \cdot 2{,}50$ = 525 "

vegg i 1+2 etg: $50 \cdot 5{,}00 \cdot 0{,}8$ = 200 "

Q = 1200 kg/m

NB Bærevegg mellom Kjøkken og Kott

$M = \sim \frac{500}{14} \cdot 1{,}60^2 + \frac{1}{8} \cdot 1200 \cdot 1{,}60 = 330$ kgm

Regner $M_{støtte} = M_{felt} = 330$ kgm

h = 12 - ø8 c 24 kamstål i topp og bunn.

Beregnet av: O. Ryghr	STATISKE BEREGNINGER vedr. Gnr. 160, bnr. 5, Søndre Åbildsø Blokk F: Dekke over kjeller	Side: 24 Bygg nr.: Tegn. nr.: 16

Tak over garasje

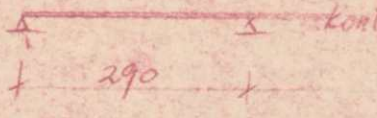


$M_{støtte} = \frac{500}{2} 1,25^2 =$ ≈ 390 kgm

$M_{felt} = \frac{A^2}{2q} = \frac{(500 \cdot 1,45 - \frac{1}{2} 290 \cdot 270)^2}{2 \cdot 500} =$ 395 kgm

$h_o = 10,5$ $36/2000$ $F_a = 2,05 cm^2 =$ ø8c24 kam

Garasjetak under bæreveggi det:



Last fra tak: $210 \cdot 2,00 =$ 420 kg/m

" " golv i 2 et: $210 \cdot 1,70 =$ 360 "

Vekt yttervegg: $50 \cdot 5,08 =$ 220 "

$q = 1000$ kg/m

Effektiv platebredde $= \frac{2}{3} 2,90 =$ 1,80 m

Totallast: $q = \frac{1000}{1,90} + 500 =$ 1030 kg/m

Felt: $M = \frac{1030}{9} 2,90^2 =$ 960 kgm

$h_o = 9,5$ $61/2000$ $F_a = 5,1 cm^2 =$ ø10c15 kam

Øvrige platespenn er små - minimumsarmering er nok.

Fundamentering: Se tegning nr 15
Samt tidligere approberte skisse for blokk B. (dat 25-8-55)

NB! Beregningen gjelder også blokk G+J+H.

9-9-58.
O. Ryghr

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539586/24533239
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 30

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7566	105	8.6.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/7566/105
Uthentet 2024-07-30 08:54

Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.

Erklæring.

8 JUN 1955 7566

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

3. mai 1955.

«G.-nr. 160 br.-nr. 5

Enebakkveien, Söndre Abildsö - hus A-B og c.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 7 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 5/5- 1955

Ingrid Johansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 5/5- 1955

Ingrid Johansen

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.–

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539577/24533194
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 29

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6023	105	24.5.1957	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/6023/105
Uthentet 2024-07-30 08:54

Tömmermester Lars Nordby, Teatergt. 3, Oslo.

Erklæring.

29/1 57.

Gjaldende blokk E
24 MAJ 1957 6023

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Söndre Abildsö. g.nr. 160 b.nr. 5 i Oslo

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vei nr. 1721 opparbeides langs arealet med 6 m bred kjörebane + steingröfter og 2 m bredt fortau.-
Vei nr.1721 B opparbeides fra Enebakkveien langg arealet med 6 m bred kjörebane + steingröfter og 2 m bredt fortau.-
Kloakk anlegges etter vannverkets anvisning.-

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.
5. For eierens plikt etter pkt. 1 er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføre for eierens regning samt disponere sikkerheten til dette formål.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 21/5 19 57
Lars Nordby

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

Oslo, den 21/5 19 57
Lars Nordby

O. V. V. Bl. 39a. 1000. 1-56. J. & N.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539574/24533179
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 28

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16260	105	23.12.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	87	26	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/16260/105
Uthentet 2024-07-30 08:54

23 DES. 1960 16260 OSLO OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side
Tekst » Ø.48 » 29
J.-nr. 1833-59/60

År 1960, den 1. desember ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 87 bruksnr. 26.

Forretningen er rekvirert av Akers Mek. Verksted A/S som har grunnbokhjemmel til gnr. 87 bnr. 26.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig H. Harham.

Kartvitne var O. J. Brother.

Ved forretningen møtte for gnr. 87 bnr. 26 cand. jur. Harald Rosenberg ifølge skriftlig fullmakt. For byplankontoret møtte Lars Elvenes. Ingen naboer var varslet da grensene for samtlige tilstøtende nabociendommer var fastsatt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

hovedbølet og

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 4-60. R.A.

Grensebeskrivelse:

Grensene ble utsatt og målt i samsvar med byplankontorets godkjennelse.

Grensene måler i meter: Mot nord og øst til gnr. 87 bnr. 26: 109,10 og 30,39, mot syd til gnr. 85 bnr. 74: 4,49 - 36,02 - 30,07 - 54,01 og 4,43 og mot vest til parsell av gnr. 87 bnr. 26: 46,94.

Arealet utgjør: 4192 kvadratmeter som fratrekkes gnr. 87 bnr. 26 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 87 bruksnr. 36.

Forretningen sluttet den 19. desember 1960.

Chr: Christensen

H. Harham

O. J. Brøther

Tore Leland

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Tore Leland
ark. ing.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539576/24533189
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 27

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9322	105	15.8.1957	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/9322/105
Uthentet 2024-07-30 08:51

15 AUG 1957 9322

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 2. august 1957

har meddelt unntak fra vedtektenes § 83 (jfr. § 115)

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 5 biler

på matr. nr.

på g.nr. 160 *b.nr.* 5

(Bygn.kontrollens j.nr. 57/1572 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 8/8 *19* 57

Carl Vodden

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift).

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539575/24533184
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 26

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8878	105	9.8.1958	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/8878/105
Uthentet 2024-07-30 08:51

Lars Nordby, Teatergata 3

ERKLÆRING

8.8.58

9 AUG 1958 88 8

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Söndre Abildsö gnr 60 5 bnr. i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Vei 1721 opparbeides fra godkjendt vei til og langs tomta med 6 m. bred kjörebane + 2 m. bredt fortau og kloakk tilknyttet offentlig ledning.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den ..... 19.....

Lars Nordby

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

....., den ..... 19.....

Lars Nordby

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539587/24533244
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 25

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
744	105	18.1.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/744/105
Uthentet 2024-07-30 08:51

Dagbokført
18 JAN 1951
DAGB. NR. 744 /19 51
AKER

E r k l æ r i n g.

Angående innredning av Mørtelverk i gammel låve på gnr. 160, bnr. 5.

Som eier av ovennevnte bebyggelse forplikter jeg meg og eventuellt senere eiere til å opphøre med driften og fjerne den innredning m.v. som er utført i forbindelse med mørtelverket når Aker regulering- eller bygningsråd forlanger det.

Aker, den 13/1 1951.

Eier:
Trygve Johansen (sign.)

Skjøteinnehaver:
Trygve Johansen (sign.)

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539580/24533209
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 24

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5954	105	24.5.1956	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/5954/105
Uthentet 2024-07-30 08:50

Stempelmrk. Kr. 5
Kassert den 7/4 56

24 MAJ 1956 5954

av Oslo Lysverker

E r kl æ r i n g

Undertegnede eier av gnr. 160, bnr. 5, adresse Søndre Abildsø gård, Enebakkveien 252, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til vederlagsfritt å sette opp og ha stående en transformatorkiosk, plasert som vist på vedlagte situasjonsplan.

Denne erklæring kan tingleses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 3/4 56
Tømmermester Lars Nordby

Lars Nordby

Verdi kr. 250,-

OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur. sekr.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539584/24533229
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 23

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14292	105	9.11.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/14292/105
Uthentet 2024-07-30 08:50

9 NOV 1955 14292

Erklæring.

Ad: gnr 160 bnr 5, Søndre Abildsø.

I anledning oppdeling av gnr 160 bnr 5 erkjænner undertegnede eier av den nåværende, over delegrensen mellom parsellene "B" og "D" beliggende bygning, blir å betrakte som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.
Denne erklæring tinglyses for min regning og på fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 160 bnr 5 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den. 9/11 - 1955

.....

Hjemmelsinnehaver.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/5954/105
Uthentet 2024-07-30 08:50

Stempelmrk. Kr. 5
Kassert 3/4 56

24 MAJ 1956 5954

Oslo Lysverker

E r kl æ r i n g

Undertegnede eier av gnr. 160, bnr. 5, adresse Søndre Abildsø gård, Enebakkveien 252, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til vederlagsfritt å sette opp og ha stående en transformatorkiosk, plasert som vist på vedlagte situasjonsplan.

Denne erklæring kan tingleses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 3/4 56
Tømmermester Lars Nordby

Lars Nordby

Verdi kr. 250,-

OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur. sekr.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539585/24533234
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 22

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12824	105	11.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/12824/105
Uthentet 2024-07-30 08:50

11 OKT 1955 12824

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Enebakk 252 Bnr. 160 Bnr. 5 (HUS A) gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 17.10. 1955.

Leon Vaadley
Skjøteinnehaver.

Leon Vaadley
Eier

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539588/24533249
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 21

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10236	105	3.9.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/10236/105
Uthentet 2024-07-30 08:49

Dagboktørt
- 3 SEP 1951
DAGS. NR. 10236/51
AKER

Stk. 8 S. Rasc.
Lgsh. 2
3-9-1951

Eieren av gr.nr.160 bruks nr. 5 Trygve Johansen gir herved eieren av gr.nr.160 br.nr. 319 Johan Dypsjø, tillatelse til aa legge sin kloakledning 4 meter fra sitt gjerde og paralelt med gjerdet ned til samlekummen, samt gives der tillatelse for eventl. reparasjoner av samme.

Abildsø den 29/8-51

Vevr 100 kr.

Trygve Johansen

Johan. Dypsjø

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0400 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3539589/24533254
Bestilling: C3 2024-07-30 (5) 20

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
57857	105	15.11.1984	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	5	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/57857/105
Uthentet 2024-07-30 08:48

Tinglysingsstempel

BLE BAGBOKFØRT

15.NOV. 15.NOV.84 057857

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

BYSKRIBYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	160	5		Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Boligselskapet Søndre Abildsø I A/S p.b. 5805 Hegdehaugen, 0308 Oslo 3	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

ADVOKAT JAN HOFF
Postboks 1745 Vika
Klingenberggt. 5, Oslo 1
Tlf. (02) 41 58 56 / 41 59 52

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål B	Brøk med nevner = 720	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1		90	21		
2		90	22		
3		90	23		
4		90	24		
5		90	24		
6		90	26		
7		90	27		
8		90	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		720	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

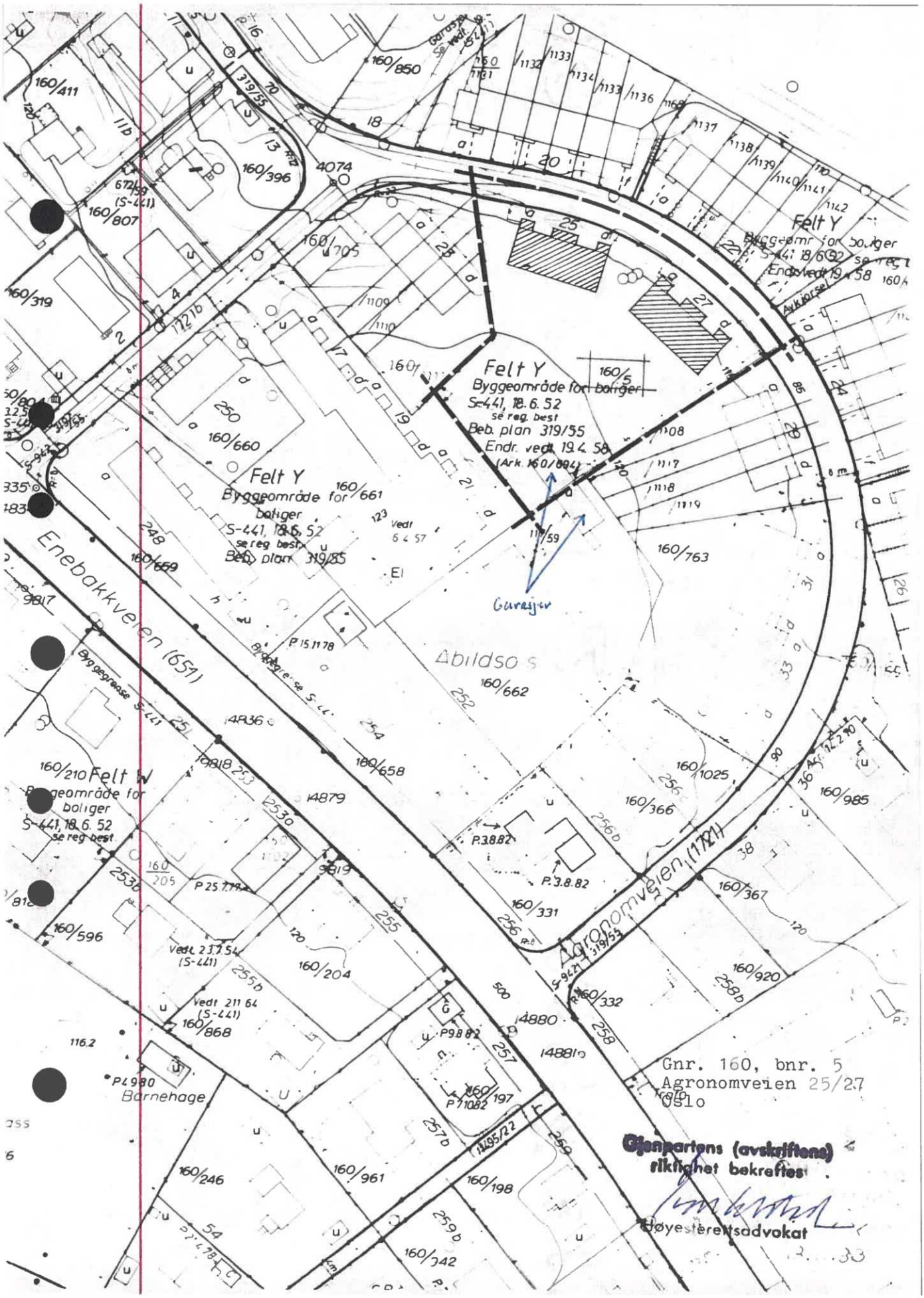
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringsrådets godkjente taksmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

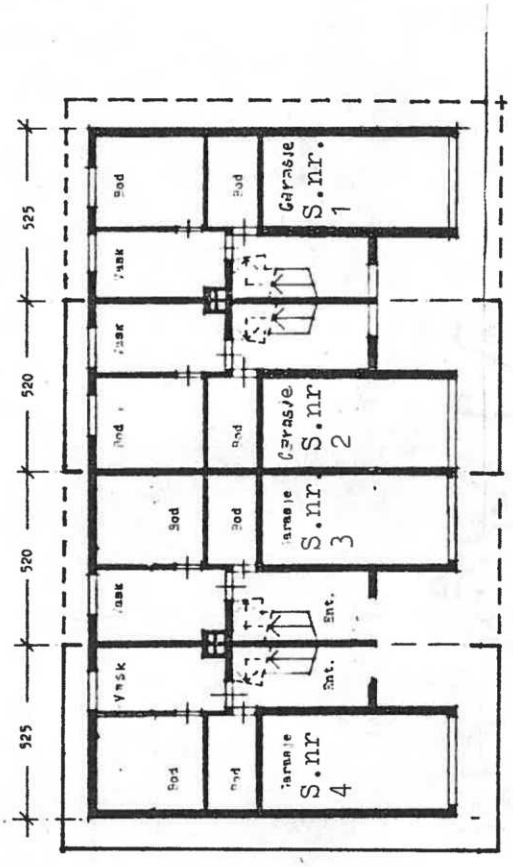
Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8.10.84	Boligselskapet SØNDRE ABILDSØ I a/s
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.adv. Ivar Elstad	p.b. 1745 Vika Oslo 1	41 44 89

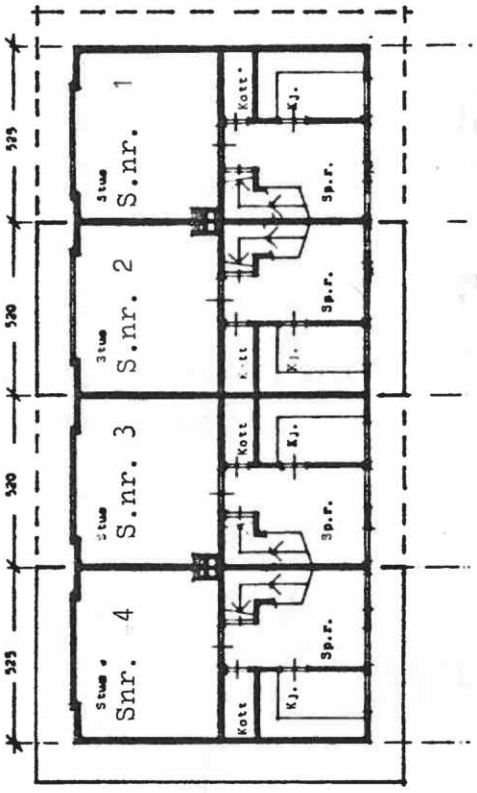

Felt Y
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg best
Beb. plan 319/55
Endr. vedt 19.4.58
(Ark. 160/804)
Felt Y
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg best
Beb. plan 319/55
Felt W
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg best
Enebakkveien (651)
Agronomveien (1721)
Åbildsø s
Garasjer
Barnehage
Gnr. 160, bnr. 5
Agronomveien 25/27
Oslo
Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av underetg. Agronomveien 25, seksjon nr. 1 - 4.

Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes

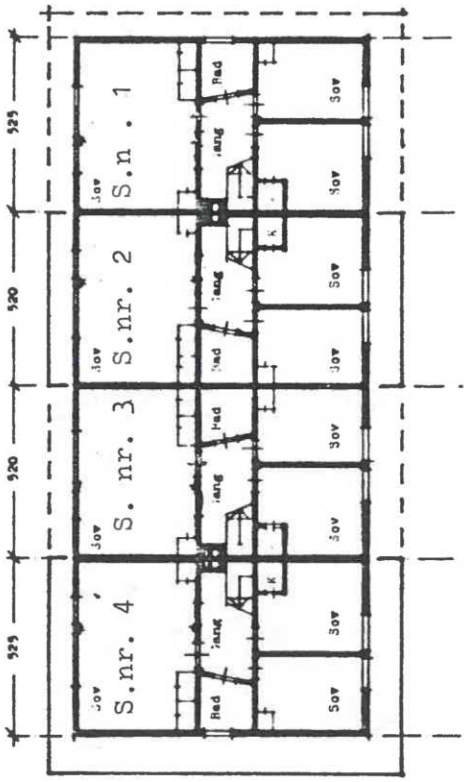
Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av 1. etg, Agronomveien 25 , seksjon nr. 1 - 4

Gjenpartens (avskriftens)
riktighet bekreftes

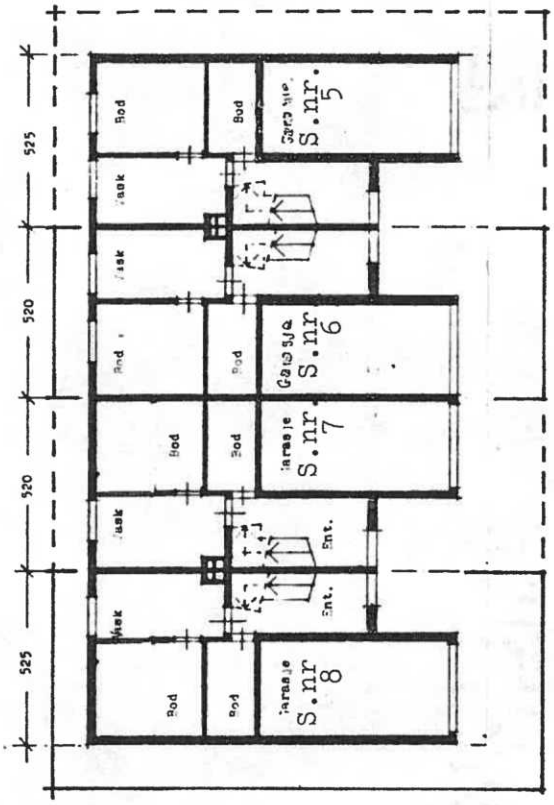
Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av 2. etg, Agronomveien 25 , seksjon nr. 1 - 4.

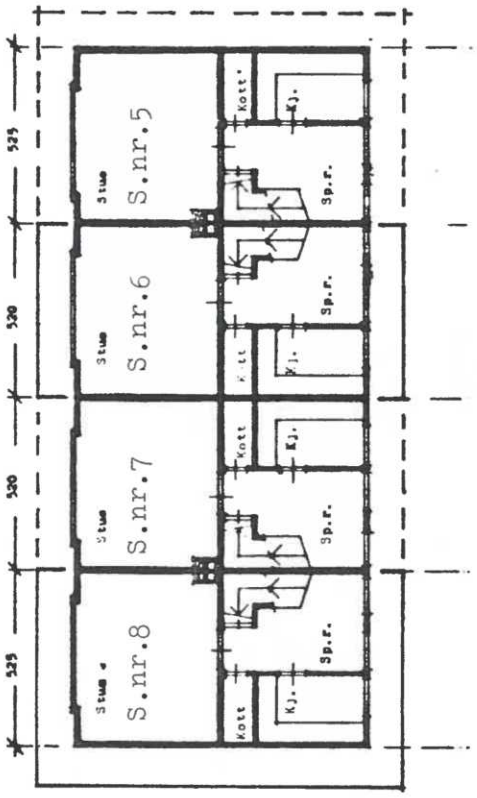
Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes

Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av underetg. Agronomveien 27, seksjon nr. 5 - 8.

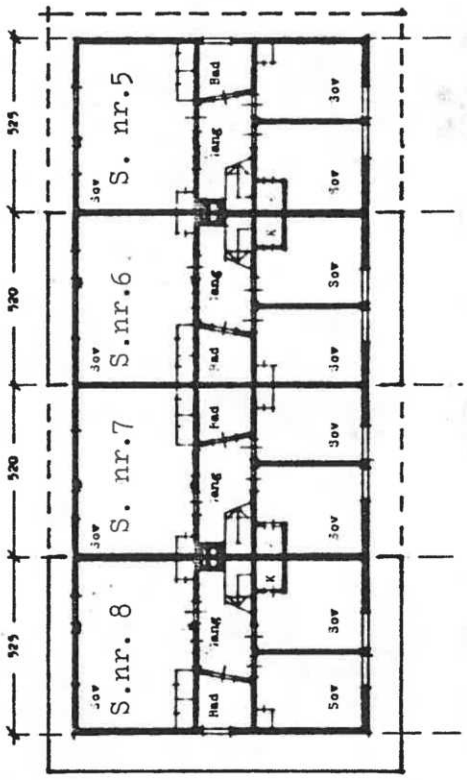
Gjenparten (...ens)
riktighet bekreftes
Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av 1. etg, Agronomveien 27 , seksjon nr. 5 - 8.

Gjenpartens (avskriftens) riktighet bekreftes

Høyesterettsadvokat



Gnr. 160, bnr. 5, Agronomveien 25/27, Oslo.
Plan av 2. etg, Agronomveien 27 , seksjon nr. 5 - 8.

Motpartens (avskriftens) riktighet bekreftes

Høyesterettsadvokat

DAGBOKFØRT

15.NOV.84 057857

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo

V190458

I henhold til instruks godkjennes: Bebyggelsesplan for gnr.160 bnr.5 v/ark.K.Sinding Larsen og ark. Agnæs i samarbeid med byplankontoret.

V190458 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802900

Vedtaksdato: 19.04.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

11759

Gnr.160 bnr.662, Søndre Abildsø.

11759 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.02.1959

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195903010

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

31955

Reguleringsplan for Søndre Abildsø gård, gnr. 160 bnr. 5.

31955 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.05.1955

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195503119

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441

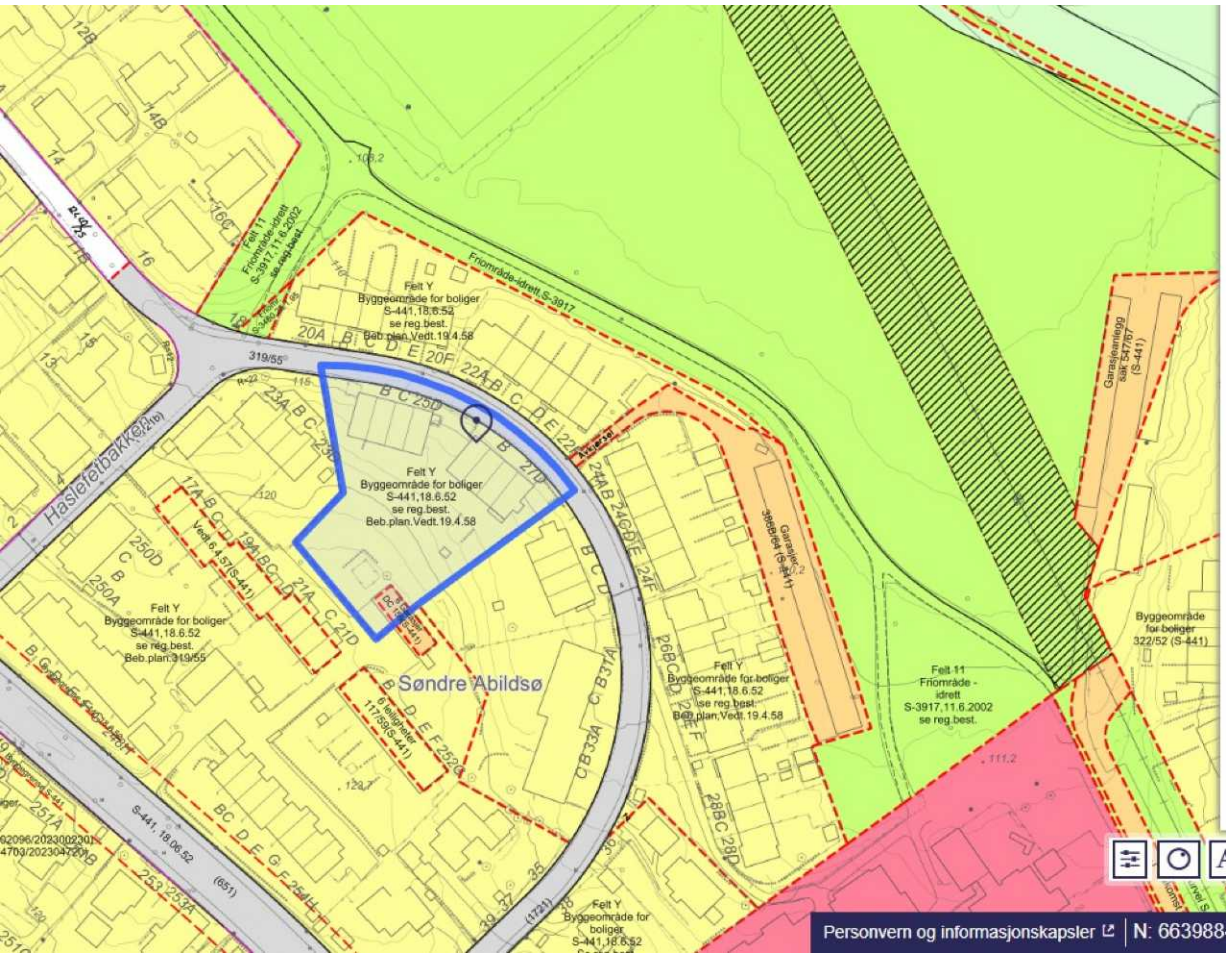
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



160/5 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Østensjø
1187 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 3187m²
Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (0)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (3)

Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

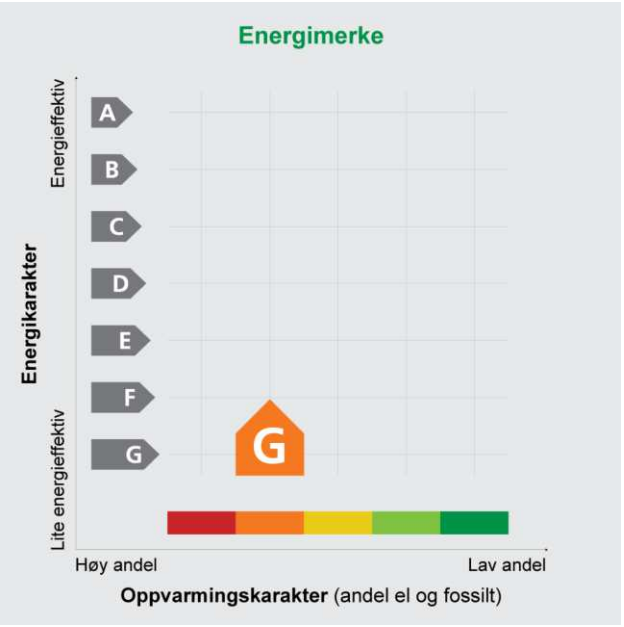
Strategisk plan for Hovinbyen (0)

Plankunngjøringer (0)

Personvern og informasjonskapsler | N: 6639884, Ø: 602310 | 50 m | ©Os

ENERGIATTEST

Adresse	Agronomveien 27 A
Postnr	1187
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	5
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-789184
Dato	21.06.2017



Eier	Lene Helland Markegård
Innmeldt av	Lene Helland Markegård

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Agronomveien 27 A
Postnr/Sted: 1187 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.06.2017 22:10:47
Energimerkenummer: A2017-789184
Ansvarlig for energiattesten: Lene Helland Markegård
Energimerking er utført av: Lene Helland Markegård

Gnr: 160
Bnr: 5
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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:
Agronomveien 27 A, 1187 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 5, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260260

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
