PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

ELTONVEIEN 31

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tidligere tegninger etc.

Reguleringskart

Energiattest

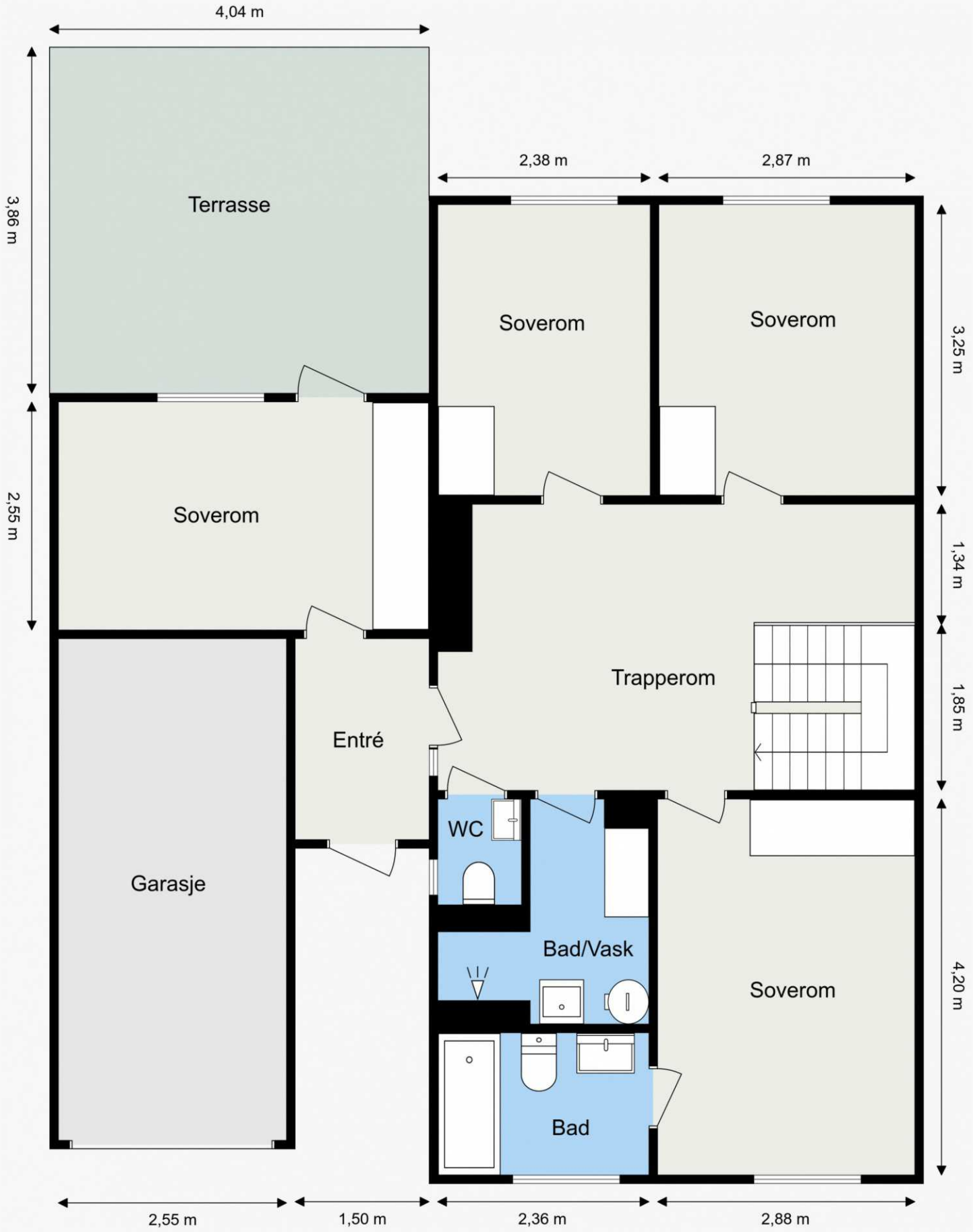
Meglers verdivurdering

Opplysninger fra interessefellesskapet

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



1. Etasje

Eltonveien 31

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



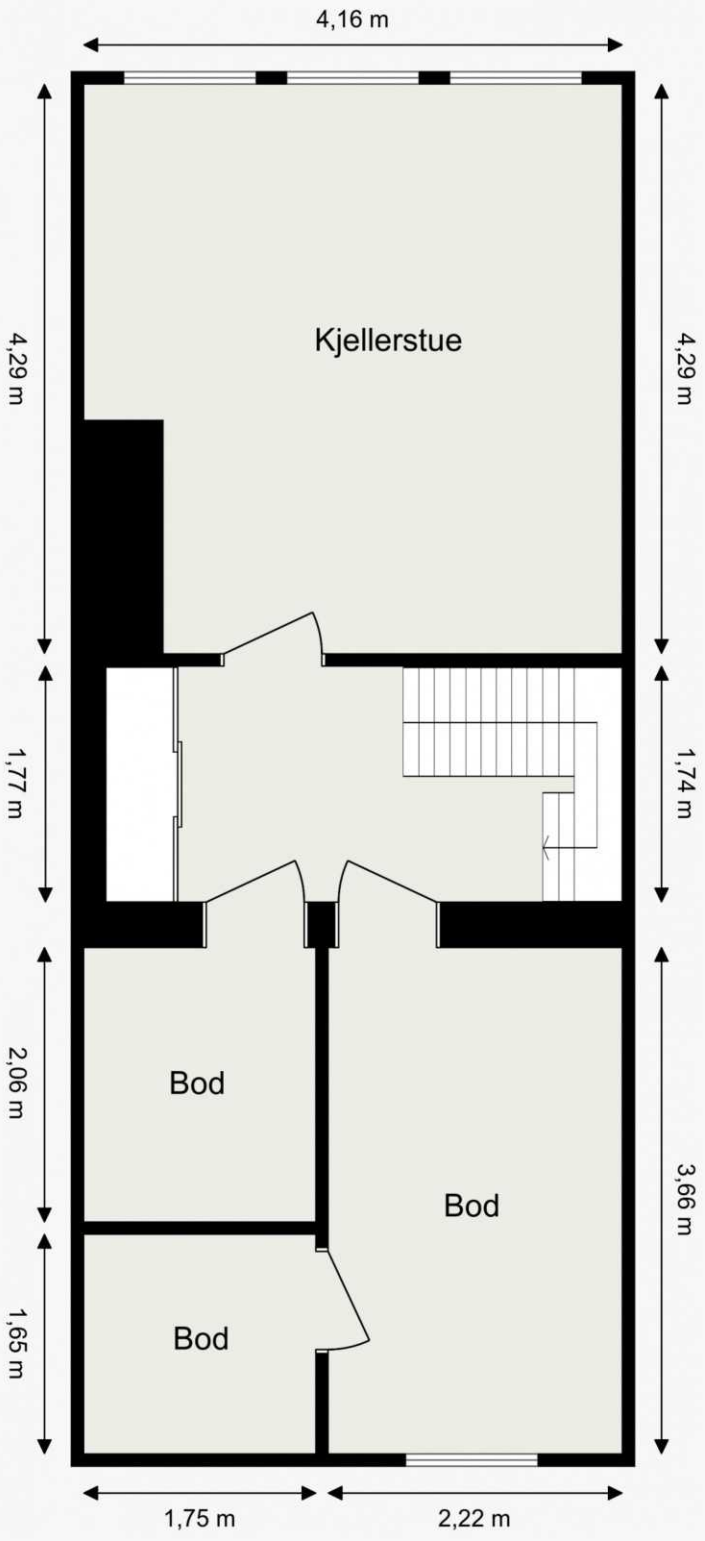
2. Etasje

Eltonveien 31

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Kjeller

Eltonveien 31

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Eltonveien 31, 0586 OSLO

OSLO kommune

gnr. 84, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25166 **Referansenummer:** BO7334

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede over 3 etasjer med integrert garasje, sentralt beliggende i etablert boligbebyggelse på Refstad, bydel Bjerke i Oslo.
Boligen holder en gjennomgående eldre normal standard med behov for oppgraderinger.
Boligen ligger på enden av rekken.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Varmepumpe.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på bad/vaskerom.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for oppvaskmaskin.

To flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2000/2003.
Ett med badekar.
Ett har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Behov for modernisering.

Wc-rom med veggmontert klosettt med adkomst via gang/trapperom i 1.etasje.

Utgang fra stue til takterrasse.
Utgang fra ett soverom til terrasse med videre adkomst til hagen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedet enebolig over 3 plan.

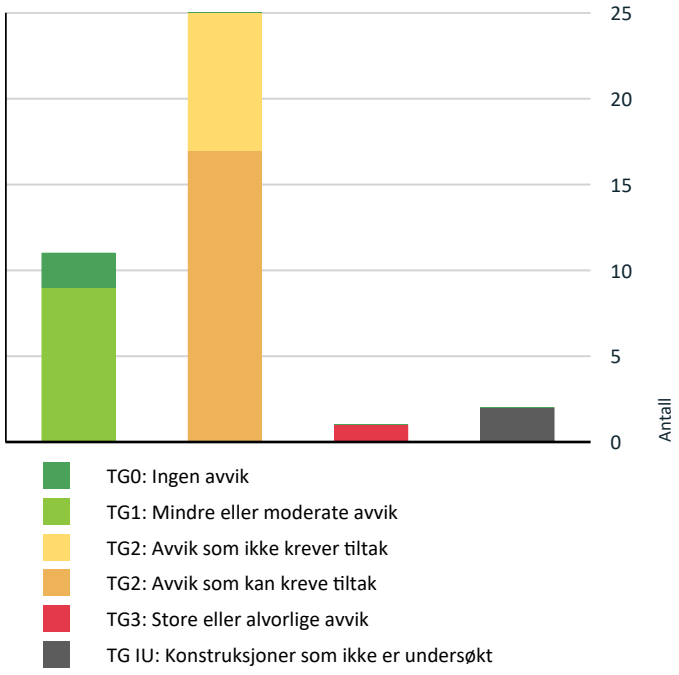
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til tegninger fra 1979- 1.etasje og kjeller:
- 1.etasje: Tidligere arbeidsrom ved terrassen har blitt til ett soverom, noen vegger er flyttet.
- Kjeller: Det har blitt satt opp en vegg for å skille av gang/trapperom og den gang hobbyrom (i dag kjellerstue).

I henhold til tegnninger fra 1977- 2.etasje:
- Vegg med dør mellom kjøkken og spiseplass er i dag kun en halvvegg uten dør.

Sammendrag av boligens tilstand

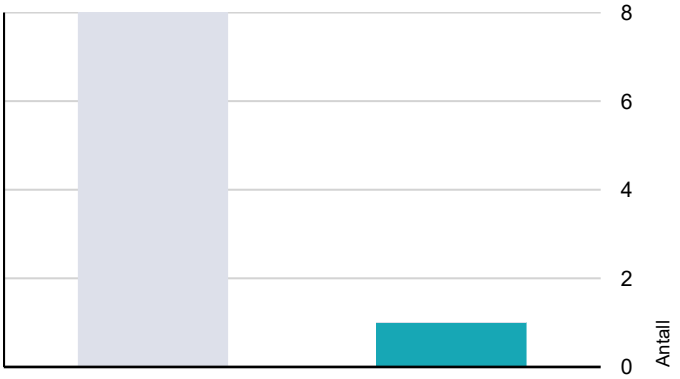
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig over 3 plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG OVER 3 PLAN.



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1979	Ombygging	Utgraving av kjeller , innsetting av vindu og flytting av inngangsdør
1977	Ombygging	Terrasse på garasjetak samt innsetting av dør i vindusåpning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Oppføret flatt tak i trekonstruksjoner, tekket med papp.
Fall mot innvendig avløp/nedløp.
Det er opplyst av forrige takstrapport at tak ble tekket om i 1993.

–

Eier opplyser at taket over garasjen ble tekket om i 2021.

–

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

–

Kun synlig nedløpsrør fra garasje tak ved inngangsparti, denne er ført ned i grunnen.
Tilstandsgrad er satt utifra det som var synlig på befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Stående malt ytterkledning.

–

Det gjøres oppmerksom på at vindtetting, isolering og damptetting avviker fra dagens krav.
Ytterkledning/veggkonstruksjon er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokal utbedring, det bør påregnes vedlikehold av utvendig kledning på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak, det er ikke åpnet konstruksjonen for kontroll.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår fra byggeårene.
Noen vinduer har trolig byttet glass i 1996.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Noe trege vinduer
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

En terrassedør med treramme fra byggeårene med nytt isolerglass fra 2011, og en terrassedør fra 2011 i PVC med isolerglass.
Entrèdør med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe trege dører.
Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra ett soverom i 1.etasje til terrasse i trekonstruksjon med videre trapp til hage.
Markise er montert.

–

Franskbalkong i stue, rekkeverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 90 cm.

–

Utgang fra stue til takterrasse (over garasjen).
Terrassebord i impregnert trevirke.
Rekkverk i malt trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 92 cm.
Markise er montert

Det gjøres oppmerksom på at terrassebord ikke var lagt på befaring, det er sendt bilder av dette i etter tid.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1974 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Garasje med plass til en bil.
Garasjen er kledd med osb plater på veggene.
Gulvareal er målt til ca. 14,6 m2.
Det er montert stikkontakt og lys .

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
Malt strie, smart panel, panel og glatte malte flater.

Himlinger:
Malt strie, malt panel, panel og glatte malte flater.
Det er montert downlights i gang/trapperom i kjeller og i kjellerstue.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.
Himlingshøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,14 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - gulv

Gulv:
Belegg i bodene, ubehandlet betong i en bod.
Flislagt gulv i gang/trapperom , entre og kjellerstue.
Ellers parkett gulv.

–

Stedvis knirk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist bom på noen fliser i entre og kjellerstue.

_
Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

På befaring ble det påvist løst gulvbelegg og noe slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

_

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell i flere rom.

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle boliger av denne typen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 18 mm i stuen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Opplyst av selger/eier:
Vedlagt er radonavlesning fra kjellerstuen. Avlest med Wave Radon fra Airthings



TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.
Det er opplyst av selger at peis er montert i 2011.

_

I 1.etasje (gang) er tidligere parafin/kamin montert, denne er opplyst å ikke være i bruk.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført fuktmålinger i nedre del av yttervegg i hjørne i kjellerbod.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.

Det ble også observert at utforet kjellervegger er bygget opp med plast.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger.
Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

–

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

–

Vegger i kjeller er innvendig foret ut med treverk og isolert samt eventuell bruk av plastfolie/dampsperre.
Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt
konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer samt bruk av plastfolie under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Krypkjeller

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller av selger/eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

–

Lagring under trapp i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte originale innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad/dør.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på ett soverom og i gang/trapperom i kjeller.
Garderobeskap ellers på soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2000, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.

Tilstandsrapport

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
På befaring ble det påvist at ikke alle downlightsene lyste.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 14 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist at det er lagt ned en annen type flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Ingen synlig membran.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På befaring ble det informert om at hvis sluket blir tett så det renner ut over baderomsgulv, så drypper det fra et spesifikt sted fra avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnader er kun for utskiftning av sluk.

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. drenering i innkassing.

innebygd badekar med dusjdør i glass og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Etablere tilkomst.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking mot baderom, med siden konstruksjonen i himling under fra kjeller var åpen på befaring, ble det målt derfra, uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Målingene ble utført på de steder der det var tilgjengelighet.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/vaskerom opplyses å være fra 2003, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Tilstandsrapport

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt strie i himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,30 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.
På befaring ble det påvist riss/sprekker i veggfliser.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.

Tilstandsrapport

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjhjørne med forheng, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg, Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og det andre badet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ukjent alder.
Noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på fronter og på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med flislagt gulv.
Malt strie som vegg/himlingsflater.
Gulvvarme.
Servant montert på vegg med speil og lysarmatur over.
Veggmontert klosett.
Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Avløpsrør fra byggeårene.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

–

På befaring ble det påvist at ventilasjonskanalen mellom den midtre boden og ut er av asbest.
Ved evt oppgradering bør disse byttes ut, se egne retningslinjer for asbest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade.
Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe plassert i gang/trapperom i 1,etasje.
Utedel plassert på yttervegg.

–

Det er ikke opplyst om noen avvik med anlegget eller ikke utført noe service.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på bad/vaskerom i 1.etasje (rom med sluk).
281 L med produksjonsår 2020.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast bryterstyrt kobling.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.
Det er opplyst å være gulvvarme i entré, gang/trapperom i kjeller og kjellerstue.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i gang/trapperom i 1.etasje.
Automatsikringer.
50 Amp hovedbryter og 19 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske 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

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Ja. Downlights i inngangsparti, lys/stikk i garasje, utestikk til el-bil.

–

Det er ikke forelagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid i eiers bo tid.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

• Det er påvist andre avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På befaring ble det påvist knasteplast over terreng, det mangler topplist.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• 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 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjoner, fundamentert på betongelemeter eller faste, komprimerte masser.

–

Grunnmur er kun kontrollert på synlige steder, utvendig over terreng.

Forstøtningsmurer

Støttemur mot naboen for å kunne rette opp hagen.
Det er satt opp hekk ved støttemur.

–

Det er opplyst av selger at støttemur ikke er byggemeldt.
Dette bør sjekkes nærmere med kommunen.

Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig.
Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Septiktank

Det er ikke opplyst om noe septiktank.

Oljetank

Opplyst av selger at det tidligere har vært en nedgravd oljetank på tomten og en dagtank i boligen.
Disse er opplyst å være fjernet.

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

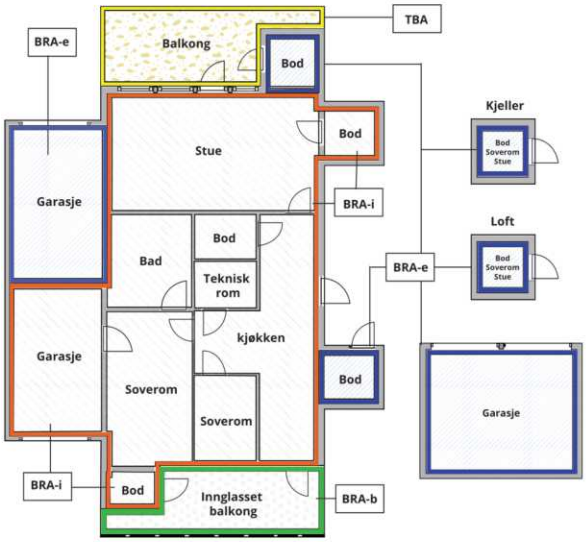
Hva er måleverdig areal?

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 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

Kjedet enebolig over 3 plan.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	45
1. Etasje	73			73	16
Kjeller	42			42	
Garasje		15		15	
SUM	**173**	**15**			**61**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, Gang/trapperom, Toalettrom, Bad, Bad/vaskerom, 4 Soverom		
Kjeller	Kjellerstue, Gang/trapperom, Boder		
Garasje		Garasje	

Kommentar

2.etasje BRA-i:
Stue/kjøkken.
Utgang fra stue til takterrasse med ett gulvareal på ca. 45 m² (TBA).

1.etasje BRA- i:
Entré, gang/trapperom, wc-rom, bad/vaskerom, bad og 4 soverom.
Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 16 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Gang/trapperom, kjellerstue og boder.

–

Garasje/ BRA-e:
Gulvareal i garasjen er målt til ca. 15 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til tegninger fra 1979- 1.etasje og kjeller:
- 1.etasje: Tidligere arbeidsrom ved terrassen har blitt til ett soverom, noen vegger er flyttet.
- Kjeller: Det har blitt satt opp en vegg for å skille av gang/trapperom og den gang hobbyrom (i dag kjellerstue).

I henhold til tegnninger fra 1977- 2.etasje:
- Vegg med dør mellom kjøkken og spiseplass er i dag kun en halvvegg uten dør.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig over 3 plan.	156	32

Kommentar

Kjedet enebolig over 3 plan.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er lik- boder i kjelleretasjen og garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Jørund Sollid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	318		0	463.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eltonveien 31

Hjemmelshaver

Sollid Hege Dahlen, Sollid Jørund

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede over 3 etasjer med integrert garasje, sentralt beliggende i etablert boligbebyggelse på Refstad, bydel Bjerke i Oslo.
Barnevennlig og solrikt område.
Turmuligheter i nærområdet og sykkel/gangstier fra Løren og oppover mot Årvoll og innover i Lillomarka som kan by på flotte lysløyper.
Barnehager og skoler i alle trinn i området.
Gangavstand til offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Eiet tomt på 463,6 m².
Forsiden av boligen er opparbeidet med asfalterte arealer og noe beplantning.
Baksiden og gavlsiden er opparbeidet med gressplen og beplantning.
Støttemur mot naboen er opplyst av selger å ikke vær byggemeldt.
Garasje integrert i boligen (plass til en bil).

–

Det er i tillegg noen felles biloppstillingsplasser for beboere og gjester like utenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av selger:
Eiendomsskatt er kr 5277 NOK per år. Kommunale avgifter er kr 33.036 NOK per år.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus og noe blokker.
Bygning oppført i 1974 i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 23.04.1975.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	20.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	
3	16.06.2025	
4	17.06.2025	Lagt inn nye rettelser fra selger.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/BO7334

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørund Sollid	Hege Dahlen Sollid

Gateadresse
Eltonveien 31

Poststed	Postnr
OSLO	0586

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 27250043

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To hendelser på innerste bad: 1) Utett sluk. Tettet rundt sluk med silikon. Drypper litt ned i innerste råkjellerbod når sluket er så tett at det renner utover gulv. 2) Feil på varmekabler. Loddet endestykket og reparert av faglærte.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: BAD: Settet opp innebygd toalett Reparert varmekabler Tettet rundt nedi sluk med silikon Nytt lys over speil VASKEROM: Ny varmtvannstank med ny stikk og sikkerhetsbryter Ny porselensvask med nytt blandebatteri Nytt lys over speil Oppgradert spotter i taket Nytt skap under vask, overskap på vegg og arbeidsbord (gjort av eier) WC-ROM: Nytt lys over speil

Arbeid utført av: Løren rørlegger, Forte Myhre, Pikron Bygg med flere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt trykkreduksjonsventil inn til huset grunnet endring av kommunalt vanntrykk

Arbeid utført av: Oslo kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt saltutslag på betongen i hjørnet i den innerste lille råboden. Når kjellerstuen ble pusset opp ble alle vegger i kjellerstuen sjekket. Ingen fukt funnet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skade påført av håndverkere på garasjetakpapp. Gav en mindre lekkasje inn i selve garasjen. Skiftet takpapp på hele garasjetaket, ny isolasjon og nye gipsplater. Oppgradert ytterligere med sponplater inne i garasjen. Bygd nytt terrassegulv oppå garasjetak. Asfalten i garasjen begynner å bli gammel og er ujevn. Original utvendig del av pipe er bygd opp av klinker. Ble fuktig ved dårlig vær. Utbedret med ny heldekkende pipehatt og nytt sinkbeslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før oppsussing av kjeller var det på våren noe sukkermaur ved den sørvendte kjellerveggen. Ikke sett maur i kjelleren etter oppussing.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pålegg fra kommunen og fjerning/sandfylling av parafintank. Parafintank ble gravd opp. Ny fyllmasse og asfalt. Fjernet innvendig fordelingstank for parafin.

Arbeid utført av: Børre Larsen AS

Document reference: 27250043

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble årlig utført service på parafinanlegg før det ble gravd opp og fjernet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen stikk for lading av elbil. Satt opp i 2021 av KM Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet takpapp på garasjetak som tidligere nevnt, og inspeksjon hvert 5 år av hustaket. Siste inspeksjon gjort Mai 2025. Rør, luftkasse og takflate ser OK ut. Taktekker anbefaler ny vurdering om 3-5 år. I 2019 ble panel skiftet på sør- og østvendt vegg. Hele huset ble også malt.

Arbeid utført av: TR-TAK AS og ProffeMalere AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble gravd ut og etablert av en tidligere eier på 70-tallet. Byggmeldt og godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etablering av kjelleretasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling i kjellerstue utført gjennom Mai 2025 med Wave Radon fra Airthing. Gjennomsnitt på 61.4 Bq per kubikk, som er godt under grenseverdiene

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 61.4

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250043

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I 2011 ble hage planert ut og støttemur satt opp. Utført av faglærte. Støttemur overskrider høyde/avstand til naboer ihht. regelverk. Godkjent av naboer får utført. Ikke byggmeldt til Oslo kommune

Document reference: 27250043

Tilleggskommentar

2019: Yttervegger malt, sør og østvegg med ny kledning, varmepumpe installert 2020: Fjerning av parafintank, ny pipehatt og sinkbeslag 2021: Rehabilitering av garasjetak og oppussing av garasje, ladepunkt til el-bil, pusset opp kjellerstue, utvendig downlights 2024: Nye spotter vaskerom/bad 2025: Ny terasse

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørund Sollid	f7ee070d8aad55126cd9b1148265c1b86efa3734	17.06.2025 06:53:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Dahlen Sollid	5f7cbc2abcc41ba92f4ca815900b2e94205432c4	17.06.2025 07:13:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250043

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
84/1 hus 48-49-50 Refstad Gård	69/3848	1-2
Arbeidets art: Kjedehus	Innlevert: 8/11-69	
Bygningens art:		
Byggherre: Gunnar og Roald Konsmo, Theresesgt. 22, Oslo 1		
Byggemelder: Ark. Odd Jebe, Drammensvn. 339, Stabekk. 1320		

1	2	3	4	5	6										
1	16	31	46	61	76	91									
2	17	32	47	62	77	92									
3	18	33	48	63	78	93									
4	19	34	49	64	79	94									
5	20	35	50	65	80	95									
6	21	36	51	66	81	96									
7	22	37	52	67	82	97									
8	23	38	53	68	83	98									
9	24	39	54	69	84	99									
10	25	40	55	70	85	100									
11	26	41	56	71	86										
12	27	42	57	72	87										
13	28	43	58	73	88										
14	29	44	59	74	89										
15	30	45	60	75	90										

Lay-a 65/70 - R

SEND BYGGETILLATELSE 16/6.70 RV. + kart s.

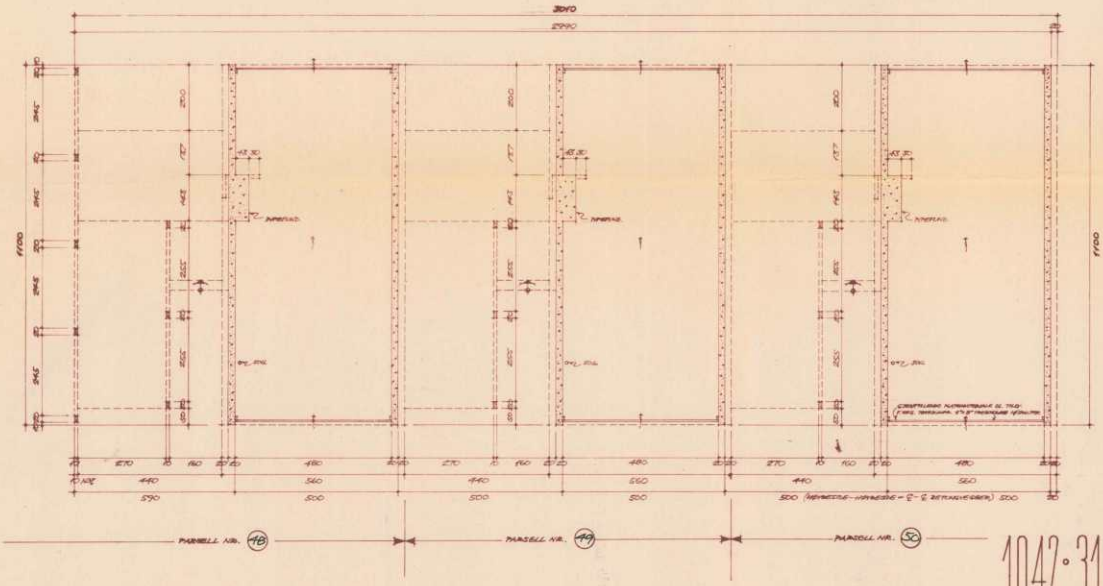
oppm. vesenet 16/6. 70 Ç. F.

Meldt SER 23/11-73. 1. melding : B.

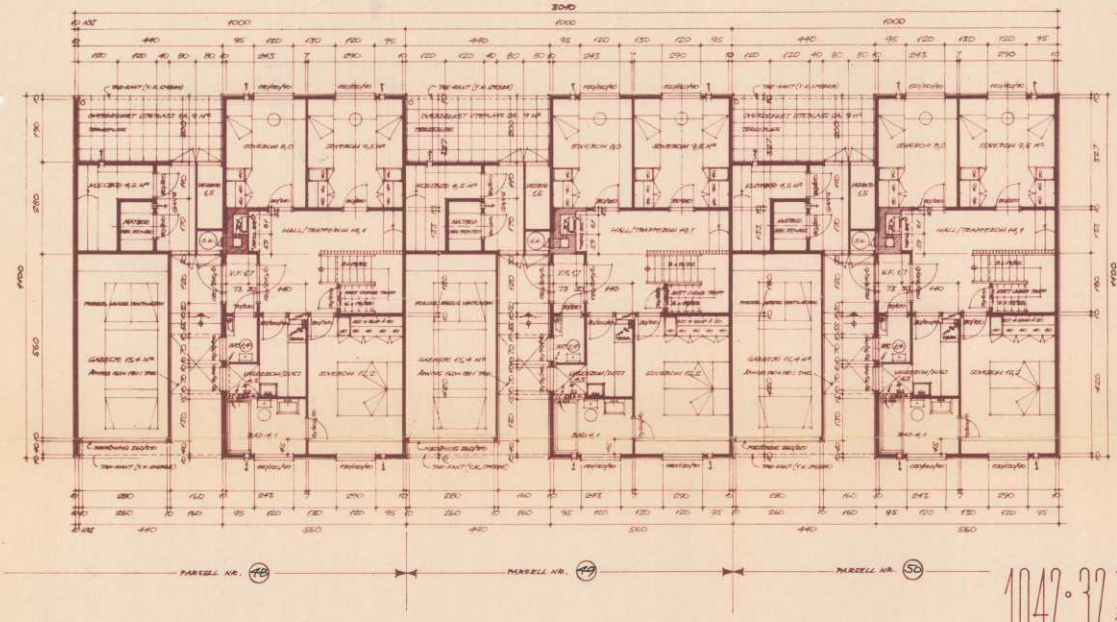
Bygget er **ført opp i** samsvar **med tegningene.**

Sendt Adv. Egil Bjerke 6/9-74 EK

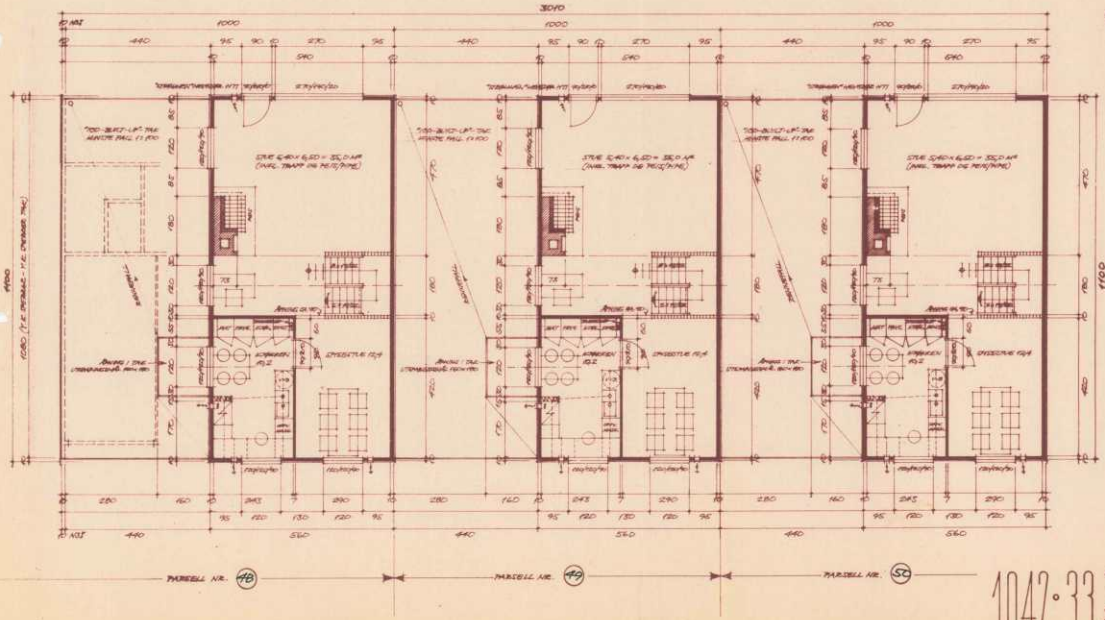
Oslo bygningskontroll 6.9.74. [signature]
Dato – Signatur



1042·31

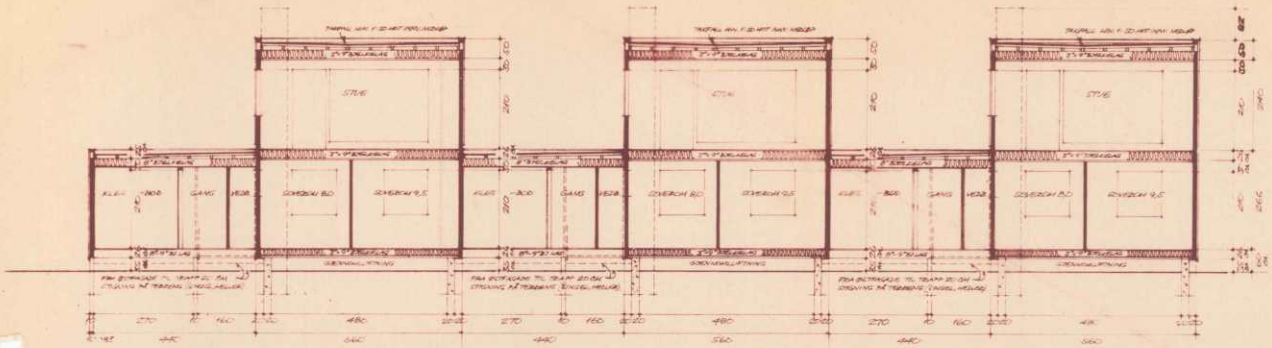


1042·32



1042·33

1



PARSELL NR. 48 — PARSELL NR. 49 — PARSELL NR. 50

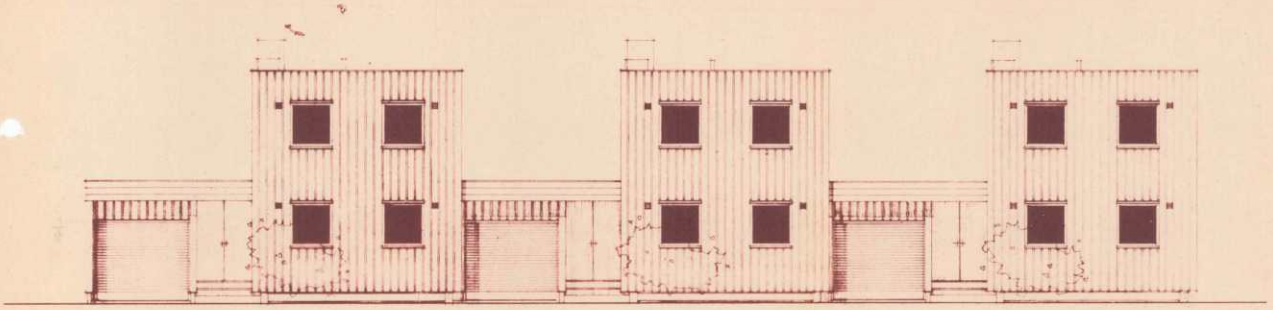
1042·34

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/1
BOLIGHUS MED GARASJER
SNITT
MÅL 1:100 20.10.69.

ARKITEKT
ODD JEBE



FASADE MOT ØST

PARSELL NR. 48 — PARSELL NR. 49 — PARSELL NR. 50

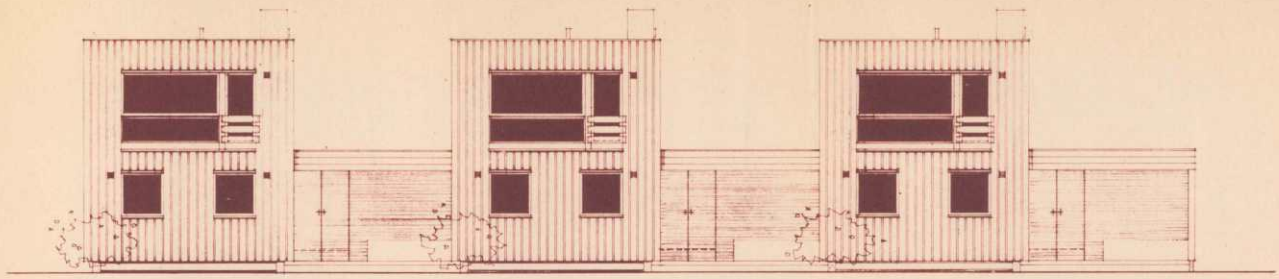
1042·35

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/1
BOLIGHUS MED GARASJER
FASADE MOT ØST
MÅL 1:100 20.10.69.

ARKITEKT
ODD JEBE



FASADE MOT VEST

PARSELL NR. 50 — PARSELL NR. 49 — PARSELL NR. 48

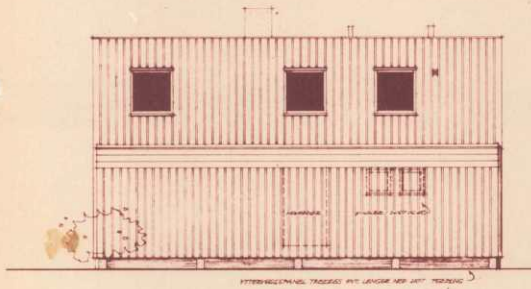
1042·36

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

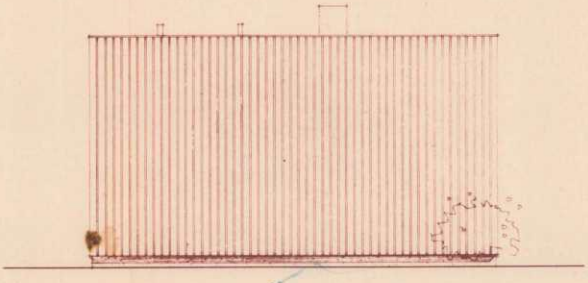
GNR. 84/1
BOLIGHUS MED GARASJER
FASADE MOT VEST
MÅL 1:100 20.10.69.

ARKITEKT
ODD JEBE



VITRINESKOMMEL TRESKES MOT LANGSIDE MED MOT TERRENG

FRITTSTÅENDE ENDEVEGG MOT SYD MOT HUS PÅ PARSELL NR. 48



FRITTSTÅENDE ENDEVEGG MOT NORD MOT HUS PÅ PARSELL NR. 50

2

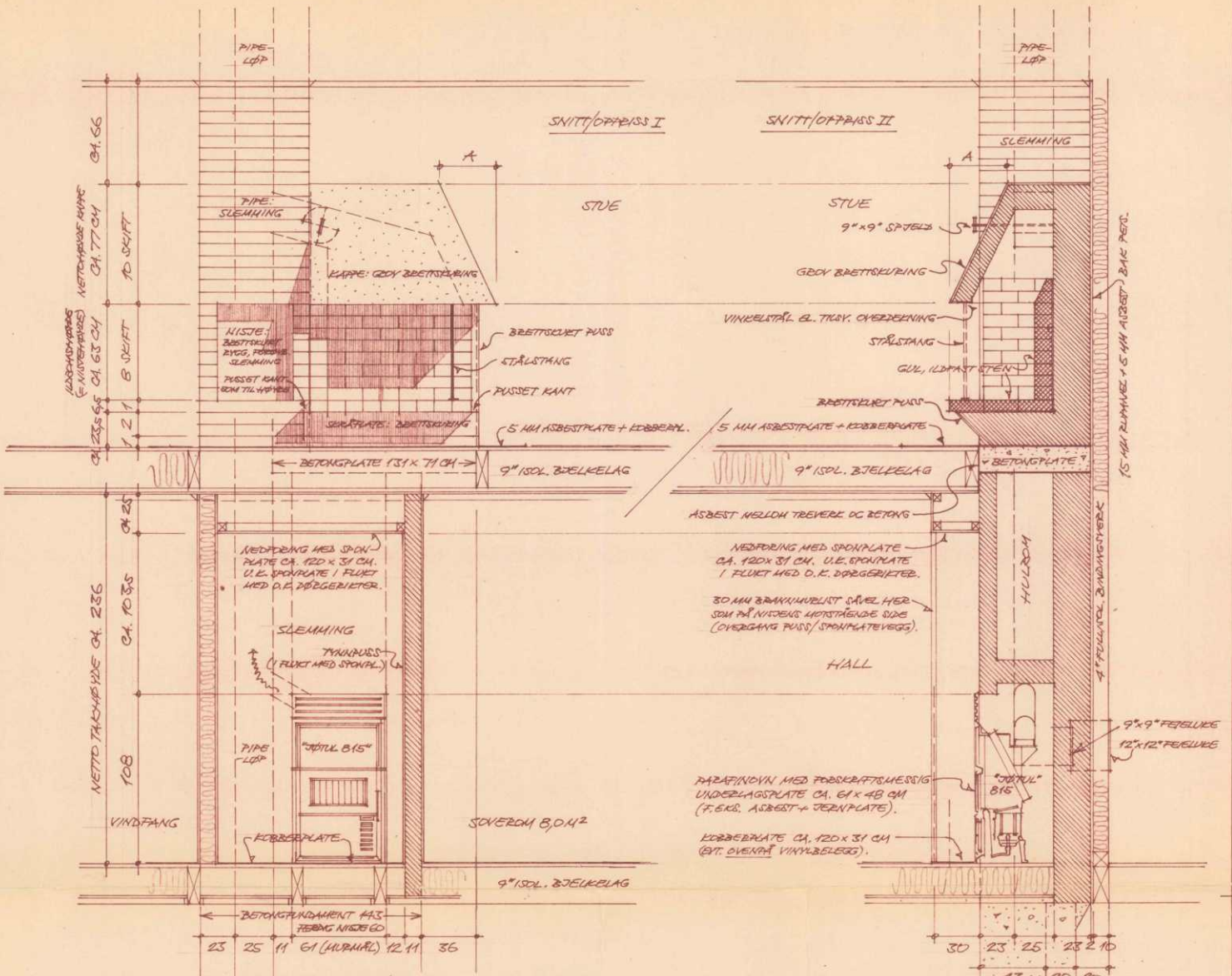
1042·37

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

GNR. 84/1
BOLIGHUS MED GARASJER
FASADER MOT SYD OG NORD
MÅL 1:100 20.10.69.

ARKITEKT M.N.A.
ODD JEBE



OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 FEB 1970

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT -7 JUN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 25 MARS 1970

● DENNE TEGNING GJELDER IALT 6 HUSREKKER = 17 HUS: 1-2, 3-4-5, 37-40-41, 42-43-44, 45-46-47 OG 48-49-50.

FOR DE ØVRIGE 11 HUSREKKER = 33 HUS GJELDER TEGNING NR. 1042-30 MED SPEILVENDTE LØSNINGER.

3

1042·40

BRØDRENE KONSMO

Refstad gård

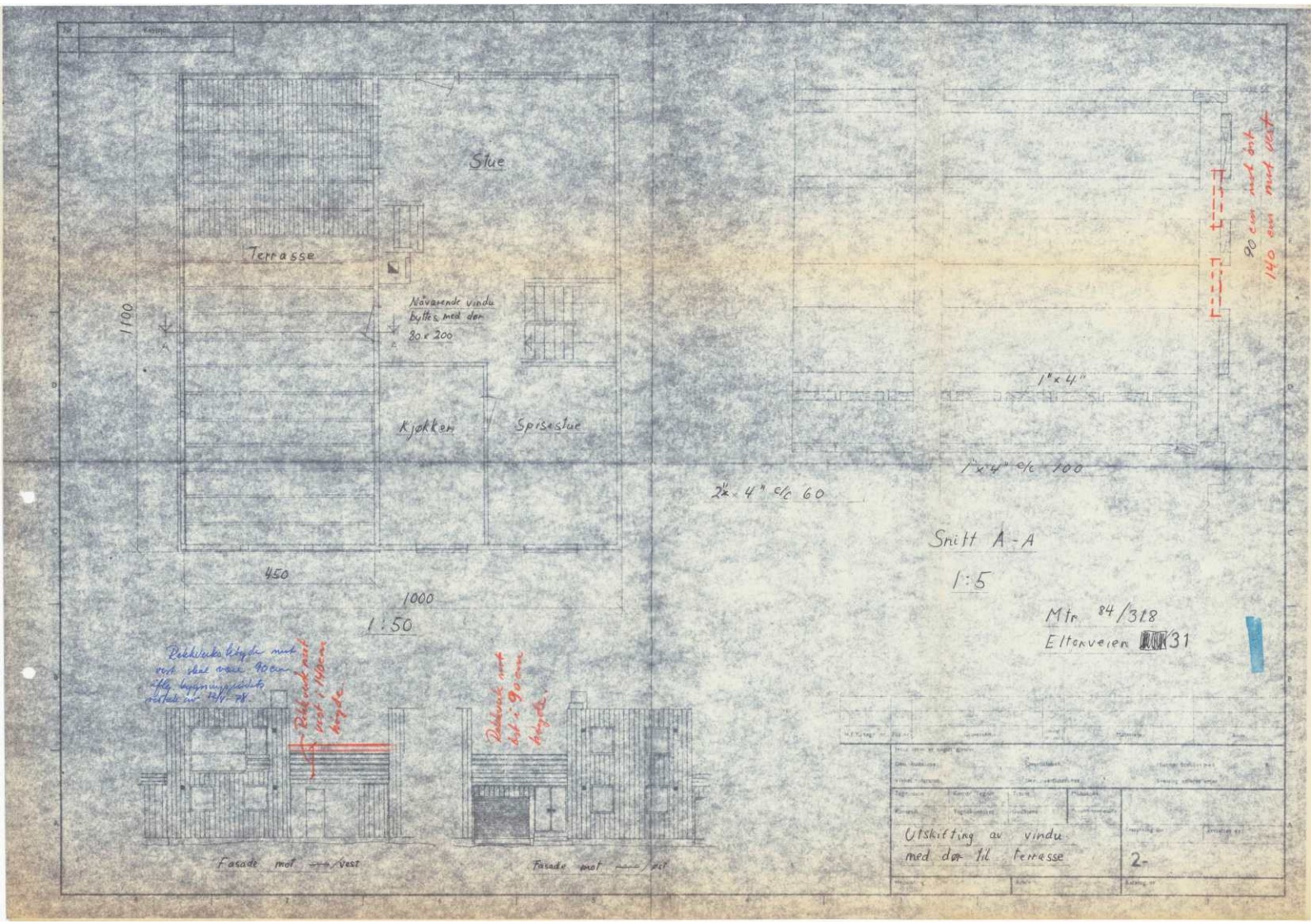
GNR. 84/1
KJEDEHUS MED GARASJER
SKJEMA AV OVN OG PEIS M.V.
MÅL 1:20 14.2.70.

ARKITEKT M.N.A.L. ODD JEBE

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 84/318 Eltonveien 31	Journalnr.: 77/879	Tegn.nr.: 1-
Arbeidets art: Terrasse på garasjetak og innsetting av dør i vindusåpning	Innlevert: 29.3.77	
Bygningens art:		
Byggherre: Klaes Golman, Eltonveien 31, Oslo 5		
Byggemelder: " " "		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									


Stue
Terrasse
Nåværende vindu byttes med dør 80 x 200
Kjøkken
Spisestue
1100
450
1000
1:50
Fasade mot vest
Fasade mot øst
1"x4"
1"x4" c/c 100
2½" x 4" c/c 60
Snitt A-A
1:5
Mfr. 84/318
Eltonveien 31
Utskifting av vindu med dør til terrasse
2-

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted		Journalnr.	
Arbeidets art	84/318 Eltonveien 31	Innlevert 79/616	
Bygningens art	Utgraving av kjeller, innsetting vindu og flytting av inngangsdør	27.2.79	
Byggherre			
Byggemelder	Oddvar Risbaug, Eltonveien 31, Oslo 5		

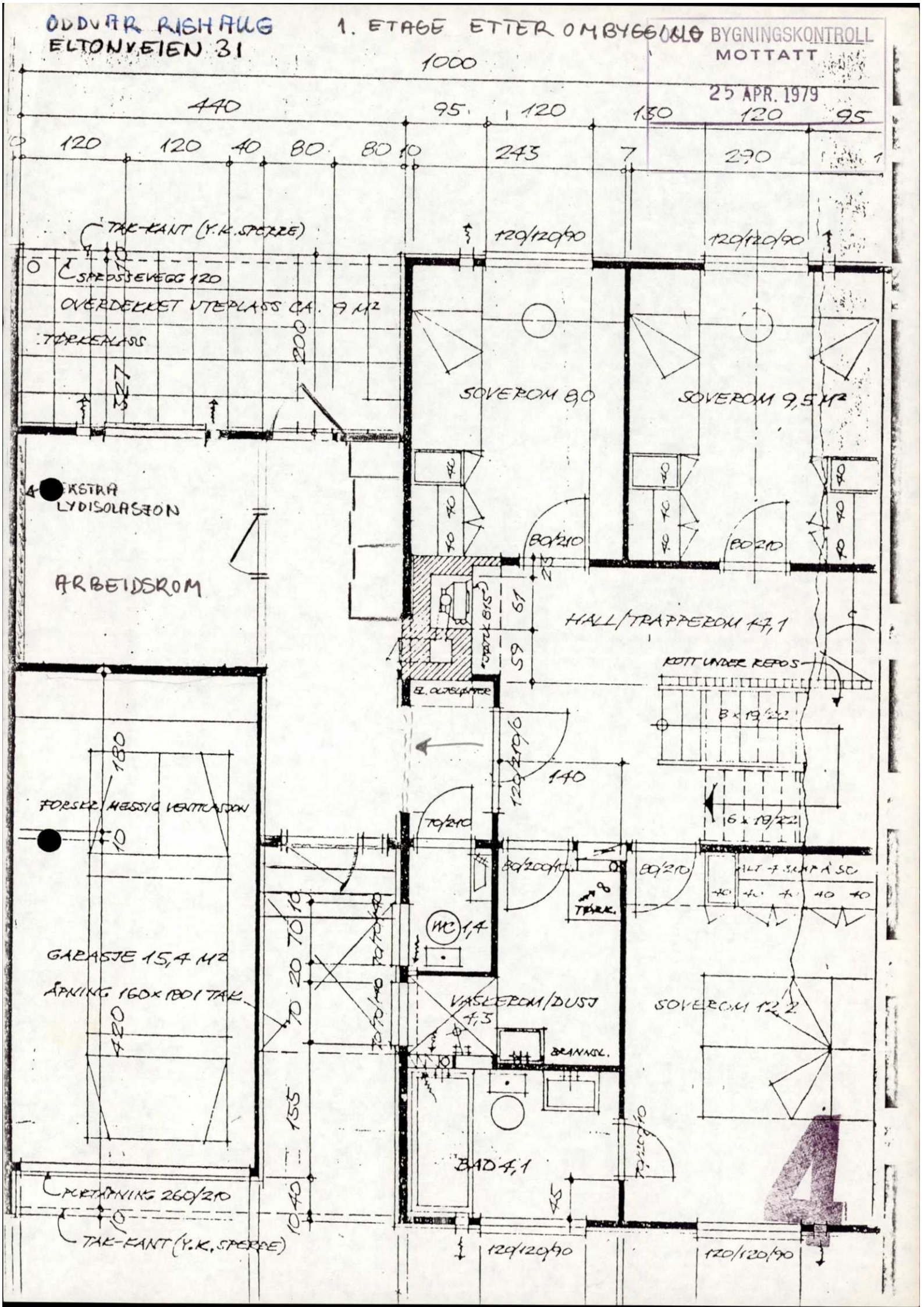
~~1~~	16	31	46	61	76	91									
~~2~~	17	32	47	62	77	92									
~~3~~	18	33	48	63	78	93									
4	19	34	49	64	79	94									
5	20	35	50	65	80	95									
6	21	36	51	66	81	96									
7	22	37	52	67	82	97									
8	23	38	53	68	83	98									
9	24	39	54	69	84	99									
10	25	40	55	70	85	100									
11	26	41	56	71	86										
12	27	42	57	72	87										
13	28	43	58	73	88										
14	29	44	59	74	89										
15	30	45	60	75	90										

SEND BYGGETILLATELSE 19/6-79 RU 20/6.79 BH

ODDVAR RISHAUG
ELTONVEIEN 31

1. ETAGE ETTER OMBYGGING

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR. 1979



KJELLER - ODDVAR RISHAUG

ELTONVEIEN 31

KJELLERPLAN

BETONG

LECA

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR. 1979

HOBBYROM

ca 24,3 m² (ekskl. trapp, pipefund 4,5 m²)

SOKKEL

PIPEFUNDAMENT

7,6 m²

9,6 m²

BOD

BOD

120/60

120/60

120/60

120/60

120/60

40

40

40

40

20

200

137

143

30

30

20

255

20

255

50

20

15

20

70

10

100

20

20

480

20

20

440

560

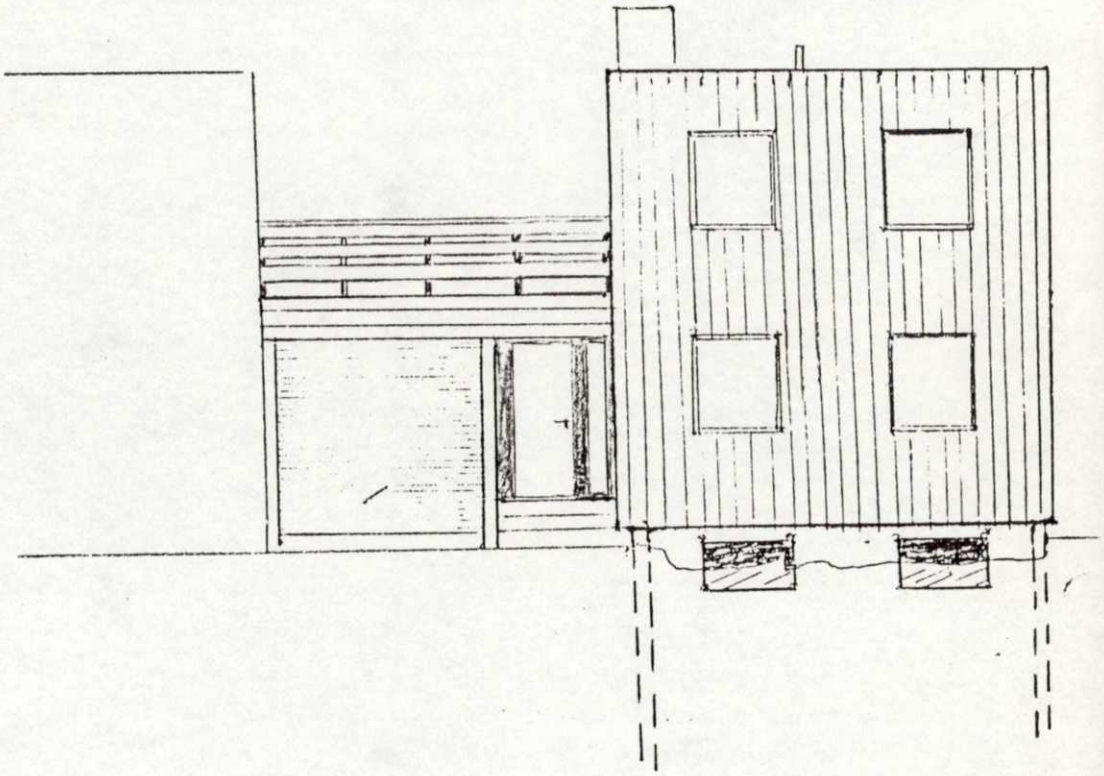
500 (HØYRESIDE - HØYRESIDE = Ø - Ø BETONGVEGGER) 500

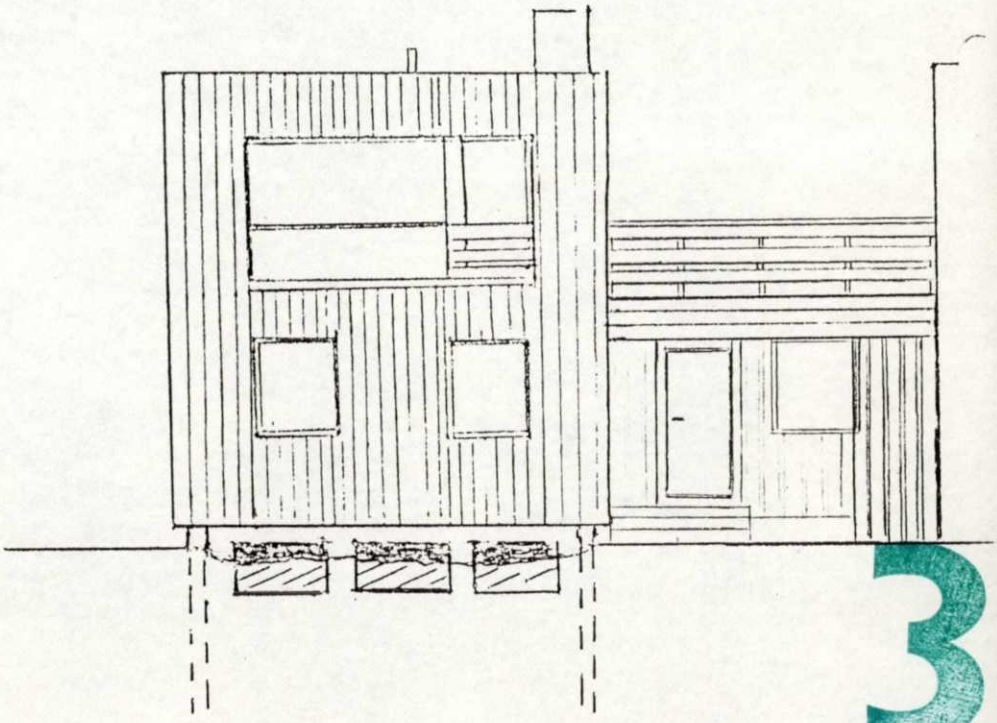
20

5

GNR 84 BNR 318
ODDVAR RISHAUG

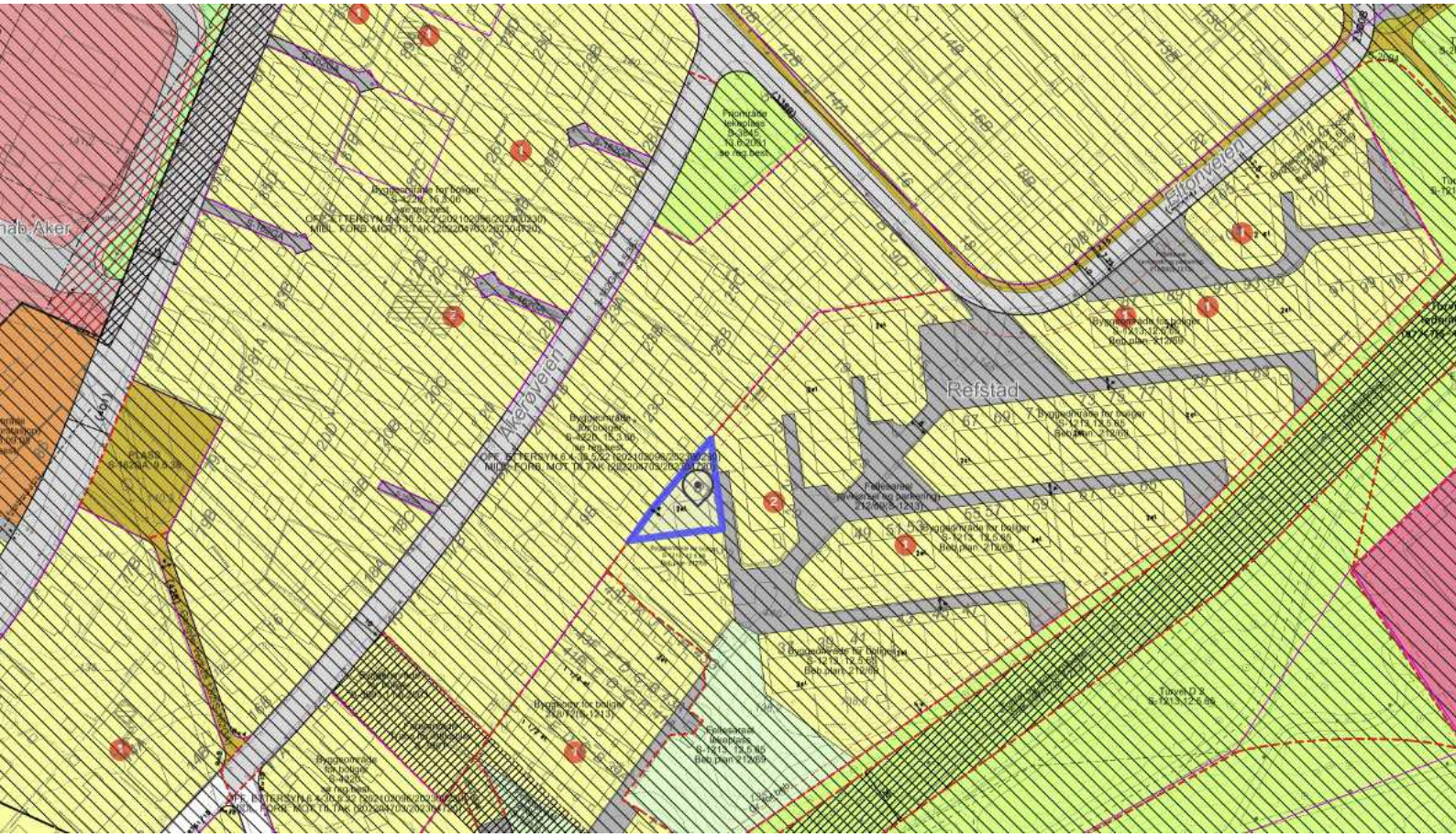
FASADE
INNGANG





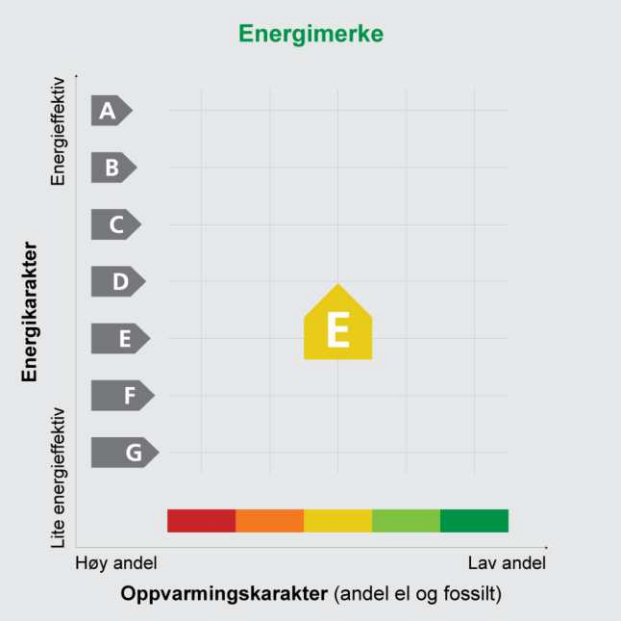
3

VINDU I KJELLER
120x60 LYSGRAU


Akerveien
Refstad
Bygningsområde for boliger
Bygningsområde for boliger
Bygningsområde for boliger

ENERGIATTEST

Adresse	Eltonveien 31
Postnr	0586
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	318
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80714289
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1391823
Dato	05.05.2022



Innmeldt av	Jørund Sollid

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.

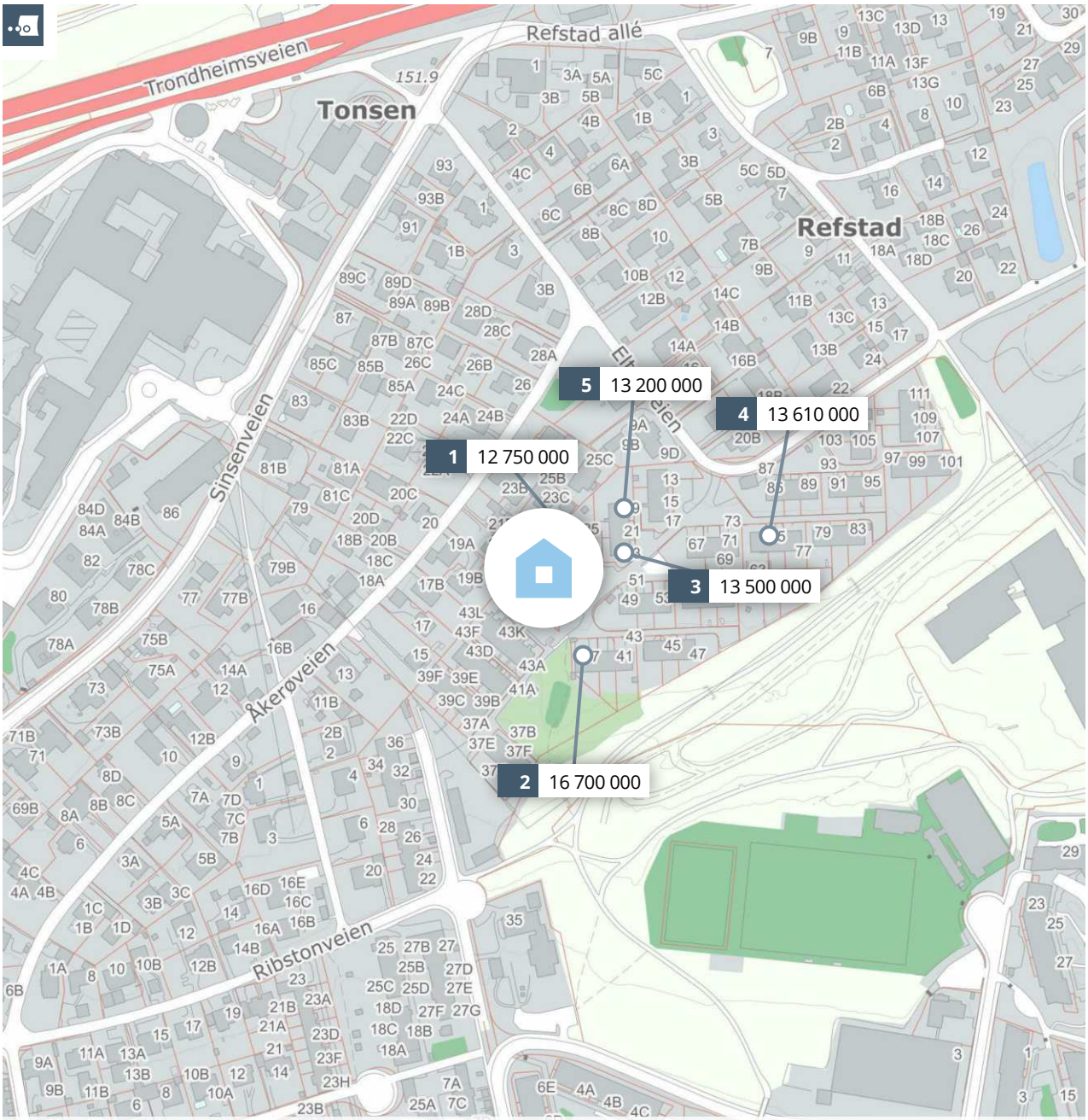
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk: 26 682 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 867 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved



Meglers verdivurdering

ELTONVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 17.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eltonveien 31, 0586 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 84 BNR 318 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Refstad nord

Verdivurdert til

14 600 000

-	14 600 000	84 393
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	15 m²	0 m²	61 m²	- m²	- m²
Tomt						464 m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

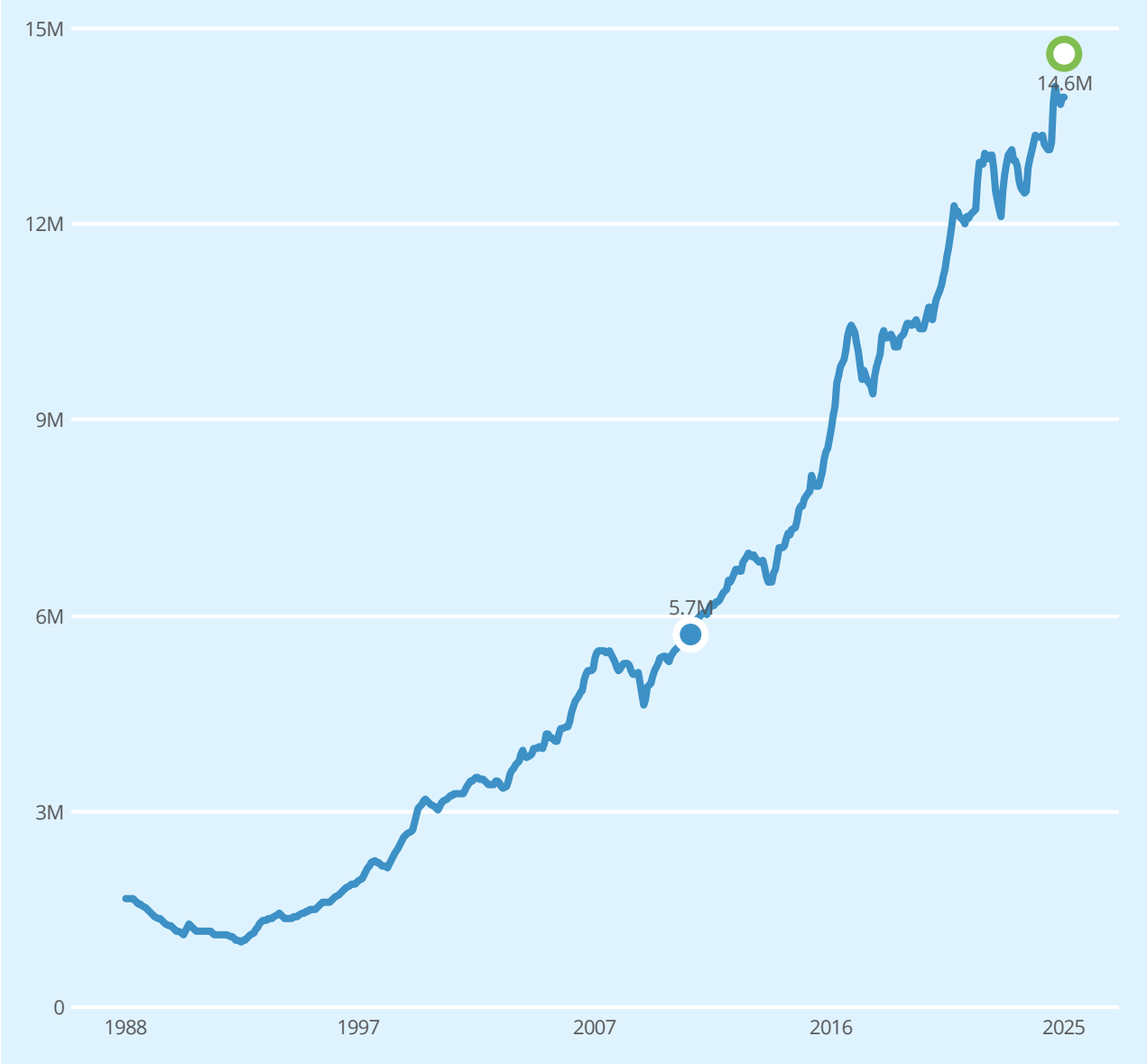
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eltonveien 27 157 m² 1974 240 m² 4 sov	27.09.2021	11 450 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**81 210**
2 Eltonveien 37 208 m² 1974 443 m² 4 sov	28.08.2024	14 600 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**80 288**
3 Eltonveien 23 0 m² 1974 313 m² 4 sov	11.05.2021	11 900 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**-**
4 Eltonveien 75 154 m² 1972 280 m² 3 sov	09.05.2022	11 500 000	**13 610 000**	0	13 610 000	**88 377**
5 Eltonveien 19 132 m² 1974 654 m² 4 sov	01.06.2021	10 000 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**100 000**

Eltonveien 31 er en innholdsrik, kjedet enebolig med endeplassering, integrert garasje og solrik takterrasse. Boligen ligger i et svært barnevennlig og veletablert område, med skjermet hage og flere parkeringsplasser. Den går over tre etasjer og har en gjennomtenkt, familievennlig planløsning. I første etasje finner du fire soverom og bad. Øverste etasje består av et luftig og lyst allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning – her er det peis, gode møbleringsmuligheter og utgang til en fantastisk takterrasse med sol fra morgen til kveld og nydelig utsikt. I tillegg har boligen kjellerstue, vaskerom, wc og rikelig med lagringsplass. Garasjen har plass til én bil, og det er plass til to til på gårdsplassen. Gjestene finner enkelt parkering rett ved.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.04.2020		17.04.2020	-	425 000	-	425 000	2
09.10.2010	19.10.2010	08.03.2011	4 900 000	5 700 000	-	5 700 000	
26.06.1989		26.06.1989	-	1 410 000	-	1 410 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Bjerke bydel nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Eneboliger solgt i Bjerke bydel siste 3 mnd

12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER FOR INTERESSEFELLESKAPET REFSTAD TERRASSE

Revidert 15. november 2024

1.

Samtlige eiere av boliger på adressene Eltonveien 13-111 og Ribstonveien 39-43 forpliktes til å delta i det som heter «Interessefellesskapet Refstad Terrasse» (IRT).

2.

Interessefellesskapets formål er å **sørge** for gjennomføring av en rekke fellesoppgaver, deriblant:

- Innhente tilbud og organisere betaling av tjenester der vi gjennom interessefellesskapet kan oppnå gunstigere betingelser enn som privatpersoner for eksempel TV og bredbånd.
- Sørge for vedlikehold av fellesarealer (veier, parkeringsplasser, lekeplasser og øvrige felles grøntarealer). Herunder inngår blant annet: gartnerarbeider, snømåking, asfaltreparasjoner, rydding og renhold.
- Administrere bruk av tilfluktsrommet, og sørge for nødvendig vedlikehold av dette.
- Forøvrig å foreta de nyanlegg og vedlikeholdsarbeider på fellesarealet som til enhver tid besluttes nødvendige for å holde områdets standard på et høyt nivå.

3.

Interessefellesskapets virksomhet utøves av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige deltakeres vegne i alle forhold som går inn under Interessefellesskapets formål. Den daglige virksomhet utføres av styret.

Styret består av 3 medlemmer og et varamedlem, som velges på årsmøte for 2 år av gangen. For kontinuitet byttes maksimum 2 styremedlemmer per år. I styret skal det være boligeiere både fra Eltonveien og Ribstonveien. De kan gjenvelges. Styret konstituerer seg selv.

4.

Til å føre Interessefellesskapets regnskap engasjerer styret en regnskapsfører. Regnskapsførers godtgjørelse godkjennes av styret.

5.

Årsmøte holdes 1 gang i året – i april – til behandling av årsregnskap og eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen. Forslag som en boligeier ønsker behandlet på møtet, må skriftlig sendes til styret innen 15.mars. Årsmøtet innkalles med minimum 14 dagers varsel.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med 1 ukes varsel. Likeledes kan 2/3 av boligeierne kreve at det innkalles til et slikt møte.

6.

De utgifter som til enhver tid påløper Interessefellesskapet fordeles på boligeierne. Hver boligeier vil således få en andel av utgiftene. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles ihht sameiebrøk, øvrige utgifter kan fordeles etter annen fordeling. Styret plikter å opplyse boligeierne om hvordan fordeling av de forskjellige utgiftene skjer. Endring i fordeling må godkjennes av årsmøtet. Ovennevnte utgifter innbetales forskuddsvis.

7.

Boligeierne plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold på eiendommen.

Spesielt nevnes at:

- styret i spesielle tilfeller kan nekte husdyrhold hvis vedkommende dyr etter styrets oppfatning er til nevneverdig sjenanse.
- styret kan kreve enhver form for innretning eller utstyr utendørs eller i fasader fjernet hvis dette er skjemmende for omgivelsene, eller i strid med offentlige lover og regler.
- trær og beplantning som sjenerer naboer, kan forlanges felt eller beskåret ihht gjeldene lover og regler.
- kjøretøy kun kan parkeres på opparbeidede parkeringsplasser.

Styret kan fastsette ordensregler av vanlig innhold som boligeierne er forpliktet til å følge.

8.

Oppdateringer og kommunikasjon mellom styret og boligeierne foregår i digitale kommunikasjonskanaler. Hvilke kanaler dette er avtales på årsmøtet.

9.

Boligene må kun benyttes til boligformål. Boligeieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre boligeiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

10.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Boligeier er fullt ansvarlig også for eventuell leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til interessefellesskapet.

Ved eierskifte overføres både eiendommen og eiendommens andel av fellesarealene. Eventuell avtale om bodleie på fellesarealer (tilfluktsrom) opphører ved eierskifte.

Boligeierne fraskriver seg eventuell forkjøpsrett eller rett til oppløsning eller utløsning når det gjelder den del av eiendommen som er gjenstand for sameie eller samfeste.

11.

Hvis en boligeier/leieboer gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor Interesseselskapet, kan styret pålegge beboer(e) om å fraflytte boligen med rimelig varsel.

12.

Utvendige arbeider på bygninger i en husrekke skal utføres slik at bygningene sammen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hver bygning (lik maling/farge for hver husrekke).

13.

Ved bebyggelse på eiendommen skal gjeldene lover og regler følges. Styret skal underrettes skriftlig om bebyggelse som grenser til fellesarealer.

14.

Eiere av de forskjellige deler av bygningen skal ha gjensidig rett til adkomst for vedlikehold og/eller reparasjon.

Eierne av de respektive deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn.

15.

Boligeier er forpliktet til å delta i opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealene (lekeplasser og trafikkareal). Fellesdugnad gjennomføres minimum en gang per år.

16.

Garasjer, carporter og biloppstillingsplasser tillates bare oppført og anordnet som vist på bebyggelsesplanen. Styret plikter å holde oversikt over bebyggelsesplanen.

17.

Disse vedtekter er kontraktsmessig heftelse på boligene inkludert i IRT. Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I INTERESSEFELLESSKAPET REFSTAD TERRASSE (IRT) 2025

Dato: 23.april 2025
Tid: 18:00
Sted: Refstad skole (auditoriet)
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 26 (27 fra kl 19)

Antall fullmakter: 8
Årsrapporten fra IRT for 2024 ble distribuert i forkant av møtet

Innledning til årsmøtet:
Styreleder ønsket velkommen til årsmøte på Refstad skole

- Presentasjon av styret
  - Styret har bestått av:
    - Marian Seiergren (leder)
    - Espen Fossheim (styremedlem)
    - Helge Kolstad (styremedlem)
    - Ingunn Brønstad (varamedlem) (ikke tilstede)
- Valg av ordstyrer
  - Espen Fossheim ble valgt til ordstyrer
- Valg av tellekorps
  - Svein Sletten og Arne Jan Fløtlo ble valgt til tellekorps
- Valg av personer til å skrive under beboermøteprotokollen
  - Tore Næss og Anette Tveitan Einarsen ble valgt til å signere årsmøteprotokollen
- Godkjenning av innkallingen til årsmøte
  - Innkallingen til beboermøtet ble godkjent med akklamasjon

Helge Kolstad ble valgt til referent

Til behandling forelå følgende saker:

1. Årsberetning 2024
2. Årsregnskap for 2024 (inkl. balanse)
3. Gjennomgang av regnskap
4. Ansvarsfrihet for styret
5. Saker: Vedlikehold og utvikling
   A. Dugnad 26.04.2025
   B. Normalt vedlikehold
   C. Langsiktig plan.
   D. Saker til behandling
   E. Innkomne saker
6. Valg

Sak 1: Årsberetning

Styreleder ga et kort sammendrag av årsberetningen. Følgende punkter ble vektlagt:

- IRT har en grei økonomi, men det er flere som ikke betaler faktura innen forfall. Vi håper det blir færre med månedlig fakturering.
- Ang. Felleskostnadsfordeling ble det nevnt hvordan styret har forstått eierbrøkene i IRT. Refstad gård er deleiere i fellesområdet, men er ikke del av IRT, og betaler derfor ingen del av fellesutgifter (men betaler for brøyting mm). Styret finner ikke noen avtale om hvorfor de står utenfor. Noen av eierbrøkene er avviker og er korrigert i forhold til boligstørrelse.

Årsmøte

Årlig møte for interessefellesskapet Refstad terrasse ble avholdt 16. april 2024, i klubbhuset til Hasle Løren IL.

Styret

Styret har i perioden april 2024 - april 2025 bestått av:

- Marian Seiergren, Eltonveien 55
- Helge Kolstad, Eltonveien 53
- Espen Komissar Fossehim, Ribstonveien 39f
- Ingunn Brønstad, Ribstonveien 43f (vararepresentant)

Styret valgte Marian Seiergren til leder.
Oppgavene har blitt fordelt mellom styreleder og –medlemmer etter behov.
Styret har hatt 8 styremøter og 3 befaringer, hvor minimum 3 personer har vært tilstede. I tillegg er løpende saker løst via digitale kanaler.

Registrering i Brønnøysundregistrene

Interessefellesskapet Refstad Terrasse (IRT) er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsform «forening/lag/innretning» og har organisasjonsnummer **998 441 706.**

Revisjon av vedtekter

Arbeidet med å modernisere/revidere IRTs vedtekter har vært tidkrevende, og nye vedtekter ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte i november 2024. Styret benyttet anledningen til å, gjennom to kvelder, banke på hos alle seksjonseiere og fikk hilst og snakket med mange naboer samtidig som vi fikk forklart behovet for nye vedtekter og deltagelse på det ekstraordinære møtet. Mange beboere valgte å gi sin fullmakt. Tross noen digitale utfordringer var det nok beboere og fullmakter til å utgjøre et beslutningsdyktig flertall for å kunne endre vedtektene. Vedtektene er videre sendt til Huseierne for gjennomgang, uten kommentarer, og er i tillegg nå lastet opp som vedlegg i Brønnøysundsregisteret.

Tilfluktsrommet

Det er 26 boder i tilfluktsrommet, og alle er utleid pr. 19. mars 2025.
Styret fører venteliste, da det er flere som ønsker bod. Per 15. mars 2025 er det 9 stk. på ventelisten. 2 boder har fått ny leietager siste året.

Forsikring

Interessefellesskapet har en felles polise og forsikringsavtale for bygningene hos Gjensidige. Polisenummer er **89170743.** Forsikringsavtalen spesifiserer premien per hus, og denne er fordelt til den enkelte i tråd med Gjensidiges beregning.

Vi har meldt inn endring av bruttoareal for en enhet i Eltonveien, da denne var feilregistrert. Utbetalt utbytte fra Gjensidige er satt inn på felles sparekonto.

Det er IRT som er avtalepart i forsikringen og det er således styret i IRT som beslutter i hvert skadetilfelle om beboer skal få søke dekning for skader gjennom den felles forsikringsavtalen.

IRT har et økende antall saker, og styret har hatt mye arbeid med administrasjonen av disse. Det er svært viktig at beboere, ved melding av skade, spesifiserer til Gjensidige at all kommunikasjon, inkludert krav om egenandel, må gå via skademelder. Grunnet antall saker har vi dessverre hatt et svært dårlig forhandlingsgrunnlag hos andre forsikringsselskap.

Forsikringspremietilbudet som ankom fra Gjensidige i desember 2024 var 18% høyere enn for 2024. Summen ble reforhandlet og den nye summen er "kun" + 12%. Faktura fra IRT med fordeling av kostnader for første halvår ble sendt til beboere før avtalen ble reforhandlet. Beboerne belastes etterskuddsvis for sin del av premiekostnaden. Hver enkelt ble derfor i februar fakturert for 6 måneder. Resterende beløp av forsikringsavtale per enhet (i henhold til ny avtale) faktureres i mai 2025, grunnet overgang til ny forretningsfører i juli 2025.

Styret ønsker å avslutte felles forsikringsavtale, og etter endring av vedtektene er dette nå mulig. Dette legges frem som egen sak til avstemming på årsmøtet.

Vedlikehold

Årlig dugnad ble avholdt 20. april 2024. Dugnaden er en fin måte å snakke med naboene, og vi fikk gjort alt på gjøremålslisten. Vedlikehold i anlegget utendørs er forsøkt utført i henhold til vedtak på årsmøtet og vedlikeholdsplan, samt styrets kapasitet. Se også eget punkt om asfaltering.

I 2025 skal dugnad avholdes lørdag 26. april.

Maskinell feiing av asfalterte fellesarealer er planlagt i uke 17. Oppstart av vedlikeholds-arbeid (graving/ asfaltering) er per i dag ikke fastsatt og kan føre til endring av tidspunkt for feiing. Beboere oppfordres til å koste ut grus og rusk fra busker og kanter som grenser til fellesarealene før feiemaskinen kommer. Vi ber om at biler fjernes fra fellesarealene den dagen feiingen gjennomføres, slik at feiemaskinen får fri tilgang.

Gressklippingen på fellesarealene ble også i 2024 løst ved at ungdom på feltet kunne sette seg opp på uker og få betalt for hver gang de klippet. Ordningen har fungert fint, men det har vært utfordringer med selve klipperen. Ny klipper ble anskaffet i juli. Flere ungdommer oppfordres til å melde seg til oppgaven for sommeren 2025.

Vintervedlikehold (snøbrøyting og strøing)

IRT har ansvar for vintervedlikehold på egne fellesarealer i Eltonveien og i Ribstonveien. Avtalen med Gårdreform Snø og grønt ble videreført for sesong 2024/25. Denne avtalen inkluderer også brøyting/strøing fra rundkjøringen ved barnehagen og opp til Ribstonveien 36. Det er laget en avtale om fordeling av kostnadene med Refstad gård og Ribstonveien 22-36 for sistnevnte områder, samt parkeringsplass i Ribstonveien. Fordelingsnøkkelen skulle reforhandles vår 2024, men det er ikke enighet mellom partene. Reforhandlinger om fordelingsnøkkel for kostnader ved vintervedlikehold gjøres forsøksvis i mars/april 2025.

Manuell strøing er vinteren 2024/2025 utført ved at 3 ungdommer som bor på feltet har påtatt seg ansvaret, mot betaling. Ettersom strø- og brøytekostnader deles med Refstad gård og Ribstonveien 22-36 vil vi, om ikke tilstrekkelig antall ungdom som bor i IRT melder interesse for jobben, vurdere å også tilby ungdom i nevnt bebyggelse strøjobb. Ungdommenes primæroppgave er å sørge for at det har vært trygt å ferdes i gjennomfartsåren mellom Eltonveien og Refstad barnehage.

Været var i vinter utfordrende både for brøyte- og strømannskap. Gårdreform strødde en gang med traktor da det var uforsvarlig mengde is. Beboere har kunnet forsyne seg fritt av strøsingel som er fylt på ved behov. En strøkasse er ny.

Asfaltering

Etter vedtak på årsmøtet 2024 har styret hentet inn Veiteknisk Institutt som har hjulpet oss med å prioritere behovet for vedlikehold og utbedring av fellesarealene. Etter en lang befaring, samt diverse avklaringer på epost mottok vi en rapport som ble sendt beboere i januar 2025. Vi har videre delt inn fellesarealet etter hvilke områder (asfalt og kummer) som er kritiske, hvilke områder som bør utbedres og hvilke områder som kan vente noen år.



Figur 1: Oversikt over behov for utbedring og vedlikehold av fellesarealer IRT.

Videre ble det gjennomført befaring og innhentet tilbud på asfaltering, masseutskifting og kumbytter fra flere leverandører. NCC er valgt som leverandør. Arbeider på områder som er kritiske og hvor tiltak må igangsettes innen kort tid, blir igangsatt våren 2025. Disse områdene går under styrets mandat til å utføre nødvendig vedlikehold av fellesarealer. Basert på foreløpig innhentede tilbud, viser det seg at IRT ikke har midler til denne type kostnad og midler fra beboerne innhentes i løpet av våren 2025. Før oppstart blir det gjennomført en endelig befaring med NCC og deres underleverandør. Vi har her også bedt om pris på de områder som *burde* asfalteres nå og legger fram dette på årsmøtet for behandling.

I forbindelse med asfaltering, vil nivået på felles vei enkelte steder endres i forhold til dagens nivå og det vil således kunne blir nivåforskjell mellom privat parkering / oppstillingsplass og fellesområdet. For å holde fellesskapets kostnader nede, vil vi ikke inkludere tilpasning av nivå på privat parkering / oppstillingsplass.

På ett av områdene hvor tilstanden ble definert av Veiteknisk institutt som kritisk, har beboerne selv sørget for nyasfaltering av fellesareal i forbindelse med arbeider tilknyttet egen bolig. Kostnaden dekkes av IRT.

Den store plassen utenfor Eltonveien 49-53 ble i oktober asfaltert i sin helhet av Oslo kommune. De trengte å endre kummer og grave nytt rør i forbindelse med en observasjonskum i forbindelse med bygging av Oslos nye vannforsyning. Arbeidene ble forsinket og skapte noe ulempe for tilstøtende enheter. Vi fikk derfor forhandlet asfaltering av hele plassen som en form for kompensasjon. Vi anslår at dette har "spart" IRT for ca kr 75 000,-

Flere fartsdempende tiltak ble diskutert på årsmøtet 2024, og dette vil vurderes i samarbeid med prosjektleder hos NCC i forbindelse med eventuell asfaltering.

Rør

Årsmøtet etterlyste en oversikt over hvilke rør IRT har ansvar for. Ihht en juridisk betenkning som ble bestilt av IRTs styre i 2013 spesifiseres det at interessefellesskapet ikke har ansvar for rør under bakken. Vi tolker det slik at dette også gjelder overvannsrør. Status på rør og avløp har ingen praktisk betydning for eventuell asfaltering.

Etablert praksis er at "rørlag" er ansvarlig for de rørene de er tilknyttet til. Flere av beboerne i Eltonveien har i løpet av 2024 utbedret sine rør med strømpe. Arbeidet er utført høsten 2024 og kostnader er dekket av hver enkelt husstand. Styret har meldt inn om utbedring til forsikringsselskap.

Styret opprettholder anbefaling om utbedring av vann og avløpsrør for beboere i:

- Eltonveien 49-59 (deler felles stikkledning)
- Eltonveien 13-17 (deler felles stikkledning)
- Eltonveien 19-23 (deler felles stikkledning)
- Eltonveien 25-29 (deler felles stikkledning)
- Eltonveien 31-35 (deler felles stikkledning)

TV og bredbånd-avtale

IRT har en avtale med Telia AS og ble bedt av årsmøtet å reforhandle avtalen, men her har vi ikke lykkes. Avtalen gir TV-pakke med TV-dekoder og bredbånd, til alle husstandene i interessefellesskapet. Avtalen er fleksibel, og husstandene kan for eksempel velge raskere bredbånd uten TV-pakke. Kostnad pr. husstand er kr. 600- pr. måned. Denne indeksjusteres i august for å imøtekomme faktura i desember. Andre aktuelle leverandører ble vurdert i forrige styreperiode og har ikke vært en prioritert oppgave i 2024.

Regnskapsfører

Styret har besluttet å bytte regnskapsfører og har inngått en avtale med OBOS. OBOS vil fakturere fellesutgifter månedlig fra og med juli 2025.

I forbindelse med overgangen vil styret måtte samle inn navn, telefon og fødselsdato fra boligeierne. Mer informasjon om dette vil komme innen juni 2025.

Økonomi

Styret oppfatter økonomien som god, men ser at mange beboere ikke betaler sin andel av fellesutgiftene ved forfall. Dette skaper merarbeid både for styret og regnskapsfører, med både purring, gebyr og inkasso. Vi håper dette blir bedre ved månedlig fakturering. Fellesutgiftene for 2025 foreslås indeksjustert, inkludert faktiske påslag fra Gjensidige og Telia.

Fordeling av fellesutgifter

Utgifter til drift av IRT og til utvikling, drift og vedlikehold av IRTs fellesområde skal dekkes i henhold til sameiebrøk. For å finne sameiebrøken til hver enkelt eierseksjon, har vi tatt utgangspunkt i Grunnboksutskrift for 0301-84/1/0/0 (fellesområdet):

- Eltonveien: 0.15
- Ribstonveien 39 og 41: 0.122
- Ribstonveien 43: 0.062

Dette summerer seg til 0.97, da Sameiet Gården Refstad disponerer 0.0304, ikke er del av IRT. Dette gir en underfakturering på 3%. Styret mener dette er akseptabelt og at en justering av sameiebrøkene vekk fra grunnboksutskrift for å oppnå 100%, kan gjøre det vanskeligere for senere styrer og forstå fordelingsnøkkelen.

Dessverre har grunnboksutskrift 3 små, uforklarlige avvik til sameiebrøkene over. Vi har valgt å se bort i fra disse avvikene.

Kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og beboere har foregått muntlig (møte eller per telefon), via e-post og per brev i løpet av 2024. Med overgang til OBOS som forretningsfører får vi tilgang til en digital kommunikasjonskanal kalt Vibbo, og styret får tilgang til en digital plattform kalt Styrerommet. Dette verktøyet gir oss mulighet til å samle dokumenter som er av interesse for alle på ett sted, samtidig som vi får en lukket og trygg kanal for meldingsutveksling. Ønsker en ikke å benytte Vibbo-applikasjonen på egen telefon/pc vil kommunikasjon kunne fortsette per e-post og telefon, meldinger i Vibbo vil kunne videresendes til ønsket epostadresse. Dette gleder styret seg til.

Belysning

Til årsmøtet 2024 kom det inn et forslag om bedre belysning i IRTs område i Eltonveien. Lyktene tilhører Oslo kommune, som nå har byttet til LED-pærer("sterkere" lys) i alle lyktestolper på IRTs areal. I tillegg er trær som hindret belysning av (gang)vei blitt beskåret. Styret takker Tore Næss for hjelp til dette. Vi vil samtidig minne om at trær på fellesareal tilhører oss alle og kan ikke beskjæres eller kuttes ned uten konsultasjon med styret.

Jubileumsfest/gatefest

Beklageligvis har ingen beboere meldt seg til en festkomite for en jubileumsfest som ble foreslått til årsmøtet i 2024. Styret har ikke hatt anledning til å prioritere dette arbeidet siste år, men håper på mer engasjement neste år.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godtar årsberetningen for 2024.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets årsberetning.

Sak 2: Årsregnskap for 2024 (inkl. balanse)

Helge gikk gjennom regnskapet og balanse

	Noter	Resultat 2024	Resultat 2023	Resultat 2022	Resultat 2021	Resultat 2020
Driftsresultat						
Driftsinntekter						
Bodleie		43 524	40 274	39 000	39 000	39 675
Kabel-TV, bredbånd		510 822	466 348	400 192	369 408	329 300
Forsikring		707 719	618 351	558 012	512 040	481 820
Fellesandel		355 210	295 560	298 231	301 820	301 829
Reparasjon og vedlikehold bygninger		0	987 225	712 139		
Utviklingsfond		95 300	84 948	79 004	79 003	79 005
Sum inntekter		**1 712 574**	**2 492 706**	**2 086 578**	**1 301 271**	**1 231 629**
Annen driftsrelatert inntekt	4	918 414	1 215	16 436	17 920	29 634
Viderefakturert kostnad	4	918 414				
Sum Varekostnader		**918 414**				
Driftskostnader						
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	3	15 000	15 000	15 000	0	14 000
Lønn, sosiale kostnader	1	2 115	19 446	20 976	18 861	17 062
Sum lønn og personal		**17 115**	**34 446**	**35 976**		
Kommunale avgifter		4 154	52 974	42 492	26 682	36 881
Elektrisitet		5 287	5 854	4 813	4 731	3 559
Vedl.hold, oppgrad. uteareal	2	4 610	2 800	10 972	34 359	58 668
Brøyteutgifter		118 747	193 851	166 294	132 000	120 000
Strøing, maskinelt		22 250				
Strøing, strøere		16 400				
Feiing		70 752				
Kabel-TV, bredbånd		488 764	466 300	400 159	369 400	302 660
Inventar	5	12 398	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	0	4 088	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		0	987 225	712 139	105 896	106 562
Avfall dugnad		44 286				
Honorar regnskap		66 000	60 337	59 408	46 417	44 212
Annen fremmed tjeneste	6	18 165				
Kontingent		3 100	3 121	2 429	2 050	2 050
Forsikringspremie		707 197	618 851	558 506	511 470	481 786
Leie lokale		2 000	3 774	3 153	0	0
Bank og kortgebyrer		3 783	3 374	2 723	2 931	2 869
Annet driftsmateriale		813	344	943	1 411	595
Sum andre driftskostnader		**1 588 706**	**2 398 804**	**1 968 119**	**1 256 206**	**1 190 904**
Sum driftskostnader		**1 605 821**	**2 433 250**	**2 004 095**	**1 256 206**	**1 190 904**

Driftsresultat		**1 025 167**	**59 455**	**82 483**	**45 065**	**40 725**
Finansinntekter						
Renteinntekter		24 202	210	1 857	372	986
Utbytte Gjensidige		67 711	62 239	59 463	61 573	1 228
Sum finansinntekter		**91 913**	**62 449**	**61 320**	**61 945**	**2 214**
Finanskostnader						
Renteutgifter		**53**	0	15		
Sum finanskostnader		**53**	**0**	**15**		
Sum finansresultat		**91 860**	**62 449**	**61 305**	**61 945**	**2 214**
Øreavrunding		**1**	**0**	**4**		
Årsresultat		**198 614**	**121 904**	**143 785**	**107 010**	**42 939**

Note 1 - Lønn, sosiale kostnader

Arbeidsgiveravgift

Note 2 - Reparasjon og vedlikehold bygninger / Fellesandel

Epletre, bensin klipper, gressklipping

Note 3 - Honorar styret

15 000 fordelt på leder og styremedlem

Note 4 - Annen driftsrelatert inntekt / Viderefakturert kostnad

Hjelp til rørlag

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold utstyr

Ny gressklipper

Note 6 - Annen fremmed tjeneste

Konsulent bistand vurdering av asfalteringsbehov

	Noter	Balanse	Balanse	Balanse	Balanse	Balanse
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Eiendeler						
Omløpsmidler						
Fordringer						
1480 - Forskuddsbetalinger til leverandør	10	1 334 243	1 195 961	1 068 373	951 877	880 834
1500 - Kundefordringer	11	3 889	11 079	1 563	9 745	28 779
Sum Fordringer		**1 338 132**	**1 207 040**	**1 069 936**	**961 622**	**909 613**
Bankinnskudd						
1920 - 1602.40.71611		648 104	903 252	830 817	757 827	698 876
1922 - 1506.11.88077 (Utviklingsfond)		554 159	304 555	303 050	263 548	202 193
1923 - 1520.10.83300 (Sparekonto)		196 677				
Sum Bankinnskudd		**1 398 940**	**1 207 806**	**1 133 867**	**1 021 375**	**901 069**
Sum Eiendeler		**2 737 072**	**2 414 846**	**2 203 804**	**1 982 997**	**1 810 681**
Egenkapital og gjeld						
Egenkapital						
2050 - Annen egenkapital		1 702 485	1 579 365	1 294 215	1 294 215	1 221 642
2090 - Resultat		198 616	123 119	284 463	124 930	72 573
Sum Egenkapital		**1 901 100**	**1 702 485**	**1 578 678**	**1 419 145**	**1 294 215**
Gjeld						
2400 - Leverandørgjeld	12	832 772	708 547	618 851	558 506	511 470
2700 - Skyldig offentlige avgifter		0	215	-386	216	172
2940 - Feriepenger		0	0	3 060	1 530	1 224
2991 - Depositum Bodnøkler		3 200	3 600	3 600	3 600	3 600
Sum Gjeld		**835 972**	**712 362**	**625 125**	**563 852**	**516 466**
Egenkapital og gjeld		**2 737 072**	**2 414 846**	**2 203 804**	**1 982 997**	**1 810 681**

Note 10 - Forskuddsbetalinger til leverandør

Forskudds innbetaling TV/Bredbånd

Forskudds innbetaling forsikring

Note 11 - Kundefordringer

Utestående felleskostnader

Note 12 - Kundefordringer

Forsikring, TV/Bredbånd

Forslag til vedtak:

Beboermøtet godtar resultat- og balanserapport pr 31.12.2024.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til resultat og balanserapport pr. 31.12.

Sak 3: Gjennomgang av regnskap

Det er ikke gjort noen gjennomgang av regnskapet for 2024 utover hva som er gjort av regnskapsbyrået. Dersom noen ønsker å ta på seg oppgaven å ta en uavhengig gjennomgang, ønsker styret dette velkommen.

Forslag til vedtak:

Styret oppfordrer alle til å se gjennom og gjøre seg kjent med regnskapet for 2024.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

Sak 4: Ansvarsfrihet for styret

Styret foreslår som tidligere at beboermøtet vedtar ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak:

Beboermøtet vedtar ansvarsfrihet for styret.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

Sak 5: Vedlikehold og utvikling

A. Dugnad våren 2025 blir gjennomført lørdag 26.04.2025.

Konteinere er bestilt. Her vil det kun være mulig å kaste hageavfall. IRT får bot dersom kontainer inneholder andre ting. Dersom man samler hageavfall i poser, må posene ikke bli med i kontaineren. Styret gjentar presiseringen fra i fjor om at beboerne har et generelt ansvar for ugressrenhold og at nærliggende boliger spesielt har et ansvar for sine nærmeste fellesområder. Til dugnaden vil styret lage en liste over arbeidsoppgaver som bør tas tak i løpet av dugnaden, eventuelt før eller etter for de som ikke kan stille den 26. April. Eventuelle ytterligere tiltak vurderes etter vårdugnaden 2025.

Forslag til vedtak:

Beboere ønskes velkommen til dugnad 2025.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

B. Normalt vedlikehold skal utføres.

a. Vinterstrøing
   Ordinær strøing av hovedvei gjennom feltet, samt resterende veier på feltet ved spesielt glatte forhold er utført av ungdommer på feltet. Styret foreslår at ordningen videreføres. Hver enkelt beboer oppfordres til å strø i sitt nærområde.

b. Kummer overvann langs stikkveier.
   I forbindelse med befaringer for asfaltering høsten 2024, ble kummer og håndtering av overvann vurdert. Nødvendige tiltak vil bli utført sammen med asfaltering der dette faller naturlig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter normalt vedlikehold som skissert over.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

C. Langsiktig plan for vedlikehold og utvikling

En videre «PLAN FOR VEDLIKEHOLD OG UTVIKLING» må oppdateres da den vi har nå gjelder til 2026. Grunnet stort arbeidspress siste år foreslår styret at arbeidet med denne planen gjøres i neste styreperiode.

Forslag til vedtak:

Nytt styre 2025 påbegynner en ny «PLAN FOR VEDLIKEHOLD OG UTVIKLING» dokument.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

D. Saker til behandling

Asfaltering

Styret foreslår at en følger prioritering fra Veiteknisk institutt hva gjelder vedlikehold, eventuell masseutskiftning og asfaltering av fellesarealer.
Det er inngått intensjonsavtale med NCC for foreslåtte arbeider.

Egen presentasjon angående Asfaltering ble gjennomgått av Helge:

Oppdatering

Gjennomgang av hele feltet med uavhengig ekspert høst 2024

Status

- Det er flere steder hvor det er dårlig drenering av vann.
- Mange steder er asfalten i ferd med å smuldre opp og slippe gjennom vann.
- Flere steder har underlaget begynt å gi etter.
- Mange kummer har feil høyde
- Men noen områder kan ligge noen år til

Innhenting av tilbud:

- Øst Asfalt: 1 befaring høsten 2024
- Østlandske Asfalt: 1 befaring høsten 2024, men ikke fått tilbud
- Kristian Sørby AS: 1 befaring høsten 2024
- NCC: 1 befaring høsten 2024, 1 befaring mars 2025

Konklusjon:

- Prising er forskjellig, men kost for samme område summerer seg opp til omtrent samme kost for alle 3 tilbydere.
- **Vi har derfor valgt den største tilbyderen: NCC**
  - Dette er også anbefaling fra uavhengig ekspert

Totalareal og pris

Rødt område: 2 296 125 kr

Gult område: 1 250 000 kr

Grønt område: 2 925 000 kr (estimat 750 kr/m2)

På bok pr i dag:

- 1 958 000 kr
  - 1 183 449 (utviklingsfond)
  - 196 677 (sparekonto Gjensidige utbytte mm)
  - 578 000 (Forpleiningskonto minus buffer for drift)
- Asfaltering av Rødt område gir en underdekning på -337 999 kr

Ekstra innbetaling i vår for gult område (inkl underdekning for rødt):

- 1 587 000 kr (EV: 23 805, RV43: 9 839, RV39, 41: 19 361)

Årlig innbetaling til utviklingsfond over 5 år for grønt område:

- 2 925 000 kr (EV: 7 020, RV413: 2 902, RV39-41: 5 710)

(Beløp korrigert i etterkant av Beboermøte for MVA)

Strekning / område	Areal [m2]	Rødt	Gult	Grønt	Utført
107 - 111	197	21	176		
97 - 101	123	123			
103 - 105	69	69			
91 - 95	138	138			
85 - 89	583			583	
75 - 83	265	265			
P-plass 84	131			131	
67 - 73	205	205			
P-plass 67 - 71	303			303	
13 - 17	216	216			
19 - 23	186	186			
25 - 29	182		182		
31 - 35	88	88			
Plass forran 35	114	114			
Hovedveien EV til topp Konsmobakken	692		692		
49 - 53	131				131
P-plass foran 49 - 53	173				173
55 - 59	141		141		
61 - 65	131				131
P-plass 65	199			199	
Plass foran 37	278	278			
37 - 47	201	201			
P-plass 47	135			135	
Konsmobakken EV til nedenfor bombero	54		54		
Konsmobakken rest	455			455	
Stor P-plass nedenfor Refstad gård	1314			1314	
Ny p-plass ved Stor P	15	15			
Gangveier RV	??				
Skifte til flytekumlokk		8	2		
Total [m2]	**6 719**	**1 919**	**1 245**	**3 120**	**435**
Kost [NOK]	**8 088 906**	**2 296 125**	**1 250 000**	*2 925 000*	



Tilbud fra NCC

To priser:

- Rødt område (må tas)
- Gult område (bør tas og vil gi en sammenhengende asfaltering)

NCC

NY Tilbud Refstad Terrasse – Eltonveien 15.04.25

Vi takker for Deres forespørsel, og kan i denne forbindelse tilby følgende:

Refstad Terrasse – Eltonveien

Beskrivelse	Mengde	Enh	Pris	Beløp NOK
Rød Område - Forarbeid	1 900,00	m2	399,00	758 100
Rød Område - Asfaltering - Agb11 - 60mm	1 900,00	m2	425,00	807 500
Gul Område - Forarbeid	1 200,00	m2	399,00	478 800
Gull Område - Asfaltering - Agb11 - 60mm	1 200,00	m2	425,00	510 000
Fresing	120,00	lm	60,00	7 200
Fartshump - 1 Stk	1,00	stk	11 200,00	11 200
Ekstra hjelpesluk ved overvann - 3 stk	3,00	stk	39 500,00	118 500
Utskifting av kummer og sluk - 13 stk	13,00	stk	11 200,00	145 600
		Totalt		**2 836 900**

Alle priser er eksklusiv mva.

Presiseringer:

- Rødt område er nødvendig vedlikehold og gjennomføres av styret uten videre vedtak av årsmøtet.
- IRT dekker ikke justeringer og tilpasninger av privat asfalt og belegningsstein for å komme på samme nivå som ny asfalt.
- Beboere som ønsker det, kan få planert og asfaltert egne, tilstøtende områder mot en betaling pr m2. Hvordan bestilling og håndtering av dette skal gjøres vil styret informere om senere.
- Det som er innbetalt per 11.april 2025 dekker rødt område. Dette ble korrigert i etterkant av årsmøtet: Asfaltering av rødt område gir en liten underdekning.
- Asfaltering gjøres før sommeren og tas ca 1 mnd. I den perioden kan det være noe krevende framkommelighet og trolig parkeringsutfordringer.

(Kommentar fra Stig Roberg: Tall fra presentasjonen rettes og tas med i referatet fra årsmøtet.)

Forslag til vedtak 1:

Styret foreslår at også områder som er merket med gult i Eltonveien i oversiktskart utbedres. Dette vil kreve ekstra innbetaling fra beboere.

Vedtak:

Med 26 stemmer + 8 fullmakter mot 0 stemmer ble styrets forslag til vedtak 1 vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styret foreslår at innbetalingene til vedlikeholdsfondet økes med sikte på å kunne utbedre de resterende ~~(grønne)~~ områdene innenfor en 5 års periode uten ekstra innbetaling. Innbetalingene skal øremerkes asfaltering av de gjenstående områdene.

Vedtak:

Med 25 stemmer + 7 fullmakter mot 1 stemme + 1 fullmakt ble styrets forslag til vedtak 2 vedtatt

Presisering:

Det skal innhentes midler også til eventuelle andre vedlikeholdstiltak i perioden.

Innbetalte midler skal settes inn på egen konto (en vedlikeholdskonto i forbindelse med asfaltering, og en utviklingsfond-konto).

Vedtekter

November 2024 fikk IRT nye vedtekter. Forslag til endringer ble mottatt, men besluttet ignorert ved ekstraordinært årsmøte november 2024. Forslagene til endring inneholdt både formuleringer, spesifisering/fjerning av tekster som allerede er definert i lovverket, samt forslag til tekst som ikke vil gjelde hele interessefellesskapet. Ettersom advokat hos Huseiernes landsforbund ikke hadde noen innvendinger til de nye vedtektene foreslås disse beholdt slik de ble vedtatt. Styret foreslår heller at det lages et forslag til ordensregler som kan ivareta det estetiske og godt naboskap i interessefellesskapet.

Forslag til vedtak:

En ny stemmeberettiget ankom årsmøtet. Heretter totalt 27 stemmeberettigede. Styrets opprinnelige forslag ble omskrevet til:

Forslag 1:

Vedtektene beholdes slik de ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2024.

Vedtak: Forslag 1 enstemmig vedtatt av årsmøtet

Forslag 2:

Styret utarbeider forslag til ordensregler som legges frem på årsmøtet i 2026. Ordensregler skal vedtas med 2/3 flertall av de frammøtte stemmeberettigede inkludert fullmakter.

Vedtak: Forslag 2 enstemmig vedtatt av årsmøtet

Kommentar Svein: Inkludere samme ordlyd som vedtekt 17

Styrehonorar

Styret har et omfattende ansvar for drifting av interessefellesskapet som har eksistert i over 50 år. De siste årene er mye tid gått med til å begrunne beslutninger, rydde opp i antagelser og uformell informasjon, samt legge til rette for enklere og mer effektiv styring av IRT, også i fremtiden. 2024-2025 har vært et travelt år for styret.

Selv om arbeidsmengden delvis har vært selvpålagt, mener vi at IRTs beboere får god verdi for sitt bidrag til styrehonoraret, som for øyeblikket ligger på ca. kr 200/år per boenhet. Vi har dessverre ikke klart å engasjere en prosjektleder for asfalteringsarbeidet, og mye av dette arbeidet har blitt utført av styret i løpet av de siste 12 månedene. På bakgrunn av den økte arbeidsmengden og de pågående prosjektene, foreslår vi at styrehonoraret økes med kr 20 000 for styreperioden 2025-2026. Denne økningen gjelder kun for ett år (mens vedlikehold av asfaltarealer pågår).

Vi er også frekke nok til å håpe at beboerne vil komme med forslag om en eventuell videre, fast økning av styrehonoraret på årsmøtet i 2026. Dette kan kanskje være en lavere sum, men vi mener det er viktig å sikre en god balanse mellom styrets arbeidsbelastning og honoraret for å sikre et velfungerende styrearbeid.

Arbeidet som er lagt ned i bytte av forretningsfører og implementeringen av digitale verktøy vil gjøre styrearbeidet betydelig lettere og mer effektivt. Vi håper denne endringen også kan bidra til enklere rekruttering av styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret øker til kr 35000,- ~~for 2025/2026~~

Vedtak: Styrets forslag endres ved å fjerne årstall. Forslaget ble vedtatt med 27 stemmer + 8 fullmakter for og 0 stemmer mot.

Benkeforslag fra Eva Sogne Møller: Det gis en engangskompensasjon på 15 000 kr til styret for 2024.

Vedtak: Eva Sogne Møllers forslag til vedtak vedtatt med 23 stemmer og 8 fullmakter for mot 2 stemmer mot. Styret (3 stk) unnlot å stemme.

E. Innkomne saker

Sak 1: **Forsikring**

Forsikringen vi i dag har via Gjensidige er blitt så dyr at jeg ikke lenger ser verdien i å ha felles forsikring. Det er ingen storkundefordeler med denne.
Dyrere enn hva man kan få privat (flere 1000 kroner å spare)
Tungvint og ekstra jobb for styret siden det egentlig er styret som må melde inn saker og holde tråden i dette.
Styrets kommentar:
Denne saken ble innmeldt til årsmøtet 2024 men kunne ikke behandles da en vedtektsendring ville vært nødvendig. Nye vedtekter er nå på plass, og saken er igjen relevant.

Opplysning gitt på årsmøte: Dagens kollektive sameieforsikring dekker:

- Boligene
- Lekeapparater
- Eventuelle ulykker under dugnad

Dekker ikke bygningsmassen i det som har vært tilfluktsrom, ei heller vann og avløp her

Kommentarer fra årsmøtet:

- Bygningsforsikring er pålagt i sameier men interessefellesskapet har sameie kun på fellesareal.
- IRT må tegne en forsikring som dekker bl.a. personskader i forbindelse med dugnad, og anbefales å tegne en rettshjelpforsikring, kriminalitet (styremedlemmer) da denne forsvinner når felles forsikring sies opp.
- Styret presiserer i etterkant av møtet at vedtektene sier IRT skal "Innhente tilbud og organisere betaling av tjenester der vi gjennom interessefellesskapet kan oppnå gunstigere betingelser enn som privatpersoner". Felles bygningsforsikring er ikke gunstigere per enhet nå.
- Det anbefales at ved tegning av egen husforsikring bør denne inkludere utvendige rør og ledninger

Forslag til vedtak:

Forsikringsavtale sies opp med virkning 1. januar 2026. Hver enkelt husstand sørger for egen bygningsforsikring fra samme dato.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak vedtatt med 26 stemmer + 8 fullmakter for, og 1 stemme imot

Sak 2: **TV/Bredbånd**

.... ønsker at dere sjekker muligheten for å få en billigere internettløsning.

Forslag til vedtak:

Styret forsøker å reforhandle avtalen med Telia.

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

Espen har god dialog med Telia og kan rådgi beboere for bedre utnyttelse av eksisterende avtale

Sak 3: **Trafikksenkende tiltak**

1. I forbindelse med asfaltering av fellesarealene ønsker vi å foreslå at det etableres flere fartsdumper og at det settes opp flere skilt med «barn leker». Etter vi flyttet inn har vi lagt merke til at ganske mange kjører fort her inne (både biler, el-sykler og el-sparkesykler).
2. Det oppfordres nå bl a på sosiale medier om å kjøre hensynsfullt på vårt område, og det er kjempebra og på sin plass. I den forbindelse kunne det vært hensiktsmessig å montere et fartsskilt ved innkjøringen på øvre felt. Da tilsvarende det maks 10km-skiltet som er ved innkjøringen til nedre felt. Det er blitt flere mindre barn på øvre felt, og vi ser at det er mye biltrafikk fra besøkende og ikke minst post- og vareleveranser.

Styrets kommentar:
Øvre felt i Eltonveien ble bedt om å komme til enighet rundt eventuell plassering av fartsdempende tiltak. Styret har ikke fulgt opp saken, men har heller ikke hørt noe fra beboerne. Styret vil se om det er mulig å utbedre fartsdempende tiltak som fartshumper i forbindelse med utbedring og asfaltering på

området. NCC har erfaring med plassering og opprettelse av fartsdempende tiltak og styret vil i dialog med dem angående asfaltering også se nærmere på tiltak som kan være fartssenkende.
Vi oppfordrer beboere til å benytte hentesteder i nærområdet fremfor levering på dør for å minske trafikkbelastningen.

Forslag til vedtak:

Styret følger opp saken med NCC.
Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag til vedtak.

Sak 6: Valg

1. Valg av styremedlemmer
   Det er ordinært valg av to styremedlemmer til styret for 2025. Begge blir valgt for to år. I tillegg ønsker varamedlem å tre ut av styret.

   - Espen Fossheim ble valgt som styremedlem for to år i 2024.
   - Marian Seiergren ble valgt som styremedlem for to år i 2023 og stiller til gjenvalg.
   - Helge Kolstad ble valgt som styremedlem for to år i 2023 og stiller til gjenvalg.
   - Ingunn Brønstad ble valgt som vararepresentant for to år i 2024, med ønske om kun å sitte ett år.

   Disse stiller til valg:
   - Ingen innkomne forslag

Forslag til vedtak:

1. Seiergren og Kolstad velges for to nye år.
2. Varamedlem Anne Sofie Kobbe (Eltonveien 27) velges for ett år.
3. Valg av styrets leder gjøres av styret når styret er valgt.

Vedtak: Styrets forslag til nytt styre vedtatt ved akklamasjon.

Med vennlig hilsen
Styret IRT

Dokumentet distribueres pr epost (i postkasse når mail ikke er oppgitt)

Anette T. Einarsen
Anette T. Einarsen (May 6, 2025 22:29 GMT+2)

Sign. Anette T. Einarsen

May 6, 2025

Tore Næss
Tore Næss (May 3, 2025 12:15 GMT+2)

Sign. Tore Næss

May 3, 2025

Referat fra EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I INTERESSEFELLESSKAPET REFSTAD TERRASSE (IRT) 2024

Dato: 26.11.2024
Tid: 19:30
Sted: Digitalt + Eltonveien 53

Tilstede:

I Eltonveien 53: 3 styremedlemmer + vararepresentant. 2 av styremedlemmene deltok i digitalt møte, dvs. 2 med fysisk oppmøte.
Digitalt: 29 stemmeberettigede. (Noen seksjoner var inne med mer enn en representant. Disse ble ikke inkludert i telling av stemmer.)
Fullmakter: 23

Totalt var 54 enheter representert i møtet
I tillegg hadde 4 enheter på forhånd skriftlig godkjent styrets forslag til nye vedtekter.

1. Opprop

For å ha et beslutningsdyktig flertall for å endre vedtektene, må mer enn 2/3 av enhetene, dvs. 50 eller flere av 74 enheter, være representert. Det ble bekreftet at vi hadde et beslutningsdyktig flertall.

2. Valg av dirigent/ordstyrer, referent og representanter til å signere protokollen

Styret ønsket velkommen.

- Helge Kolstad ble valgt som ordstyrer.
- Chatlog og «håndsopprekning» i digital løsning ble benyttet til å telle antall stemmer, notert av ordstyrer og styreleder, og sjekket opp mot historikk i digital løsning.
- Styreleder Marian skrev referat
- Svein Sletten og Laila Grymyr ble valgt til å skrive under årsmøteprotokollen

Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.

Til behandling forelå følgende saker:

1. (Gjennomgå) Innkomne forslag til endringer i forslaget til nye vedtekter
2. Godkjenning av nye vedtekter

Styret forklarte bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet: Interessefellesskapets vedtekter er utdaterte, og det er til tider utfordrende for styret å administrere IRT basert på disse.
Styret hadde for årsmøte i april utarbeidet et forslag til nye vedtekter. Det ble en god diskusjon rundt vedtektsforslagene på det ordinære årsmøtet. Basert på forslagene som kom frem da, har styret revidert sitt forslag og lagt det fram på ny i forkant av dette ekstraordinære årsmøtet.

Styret har benyttet seg av juridisk rådgivning hos Huseierenes landsforbund i forbindelse med revidering av vedtektene.

Kommentar: Det ble diskutert om å endre vedtektene kunne være i strid med gjeldende lovverk. Årsmøtet ble enige om å referatføre at godkjenning av nye vedtekter forutsetter at rådgivning

mottatt fra Huseierne er korrekt, særlig i forslaget til ny vedtekt 17, angående ordlyden «Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet».

1. Innkomne forslag til endringer av forslag til nye vedtekter

I innkalling til ekstraordinært årsmøte hadde styret åpnet for forslag til endringer og kommentarer til forslaget til nye vedtekter. Noen forslag til endringer ble mottatt innen tidsfristen.

Styrets innstilling, etter å ha konferert med Huseiernes landsforbunds juridiske enhet før møtet, er at det ikke ønskes endringer i forslaget til nye vedtekter i denne omgang, da hovedutfordringen er at de nåværende vedtektene ikke følger dagens lovgivning og er utdaterte.

Beboere oppfordrer til å melde inn vedtektsendringsforslag til ordinært årsmøte i april 2025.

Styret anbefaler at forslaget til nye vedtekter à 15. november 2024 ikke endres.
Av de fremmøtte var det 50 (2 fysiske + 25 online + 23 fullmakter) som stemte for å ikke ta inn endringer i vedtektsforslaget à 15. november 2024

Vedtak: Årsmøtet vedtok å ikke endre ordlyd eller formuleringer i «Forslaget til vedtekter à 15. november 2024»

(alminnelig flertall gjelder)

2. Godkjenning av nye vedtekter

Styret anbefaler at forslaget til nye vedtekter à 15. november 2024 godkjennes.
Av de fremmøtte var det 51 (2 fysiske + 26 online + 23 fullmakter) som stemte for å styrets forslag til nye vedtekter à 15. november 2024. I tillegg hadde 4 enheter på forhånd skriftlig godkjent vedtekter à 15. november 2024

Vedtak: Årsmøtet vedtok å godkjenne nye vedtekter med 57 stemmer for.
(minst 2/3 flertall av samtlige enhetene gjelder)

Styret takker for engasjementet hos interessefellesskapets beboere. Referatet ferdigstilt på Refstad, 30.11.2024

Vedlegg: Vedtekter for IRT 2024-

Signaturer:

Oslo 5/12-24 — Laila Grymyr
Laila Grymyr
sign

Oslo 5/12-24 — Svein Sletten
Svein Sletten
sign

Eltonveien 31

Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 167 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	13 min 0.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	21 min 1.6 km
Kuben videregående skole	8 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Aker sykehus Totalt 8 ulike linjer	8 min 0.5 km
Løren T Linje 4	17 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.9 km

BARNEHAGER

Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 0.3 km
Nybyen barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.7 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjerke	10 min
Rema 1000 Sinsenveien	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Løren Torg	15 min
Apotek 1 Løren Torg	15 min
Vinmonopolet Carl Berner	6 min

SPORT

Løren idrettspark	7 min
Refstad allè balløkke	8 min
Puls Bjerke	7 min
Fitness24Seven Bjerke	12 min

«Rolig og pent område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

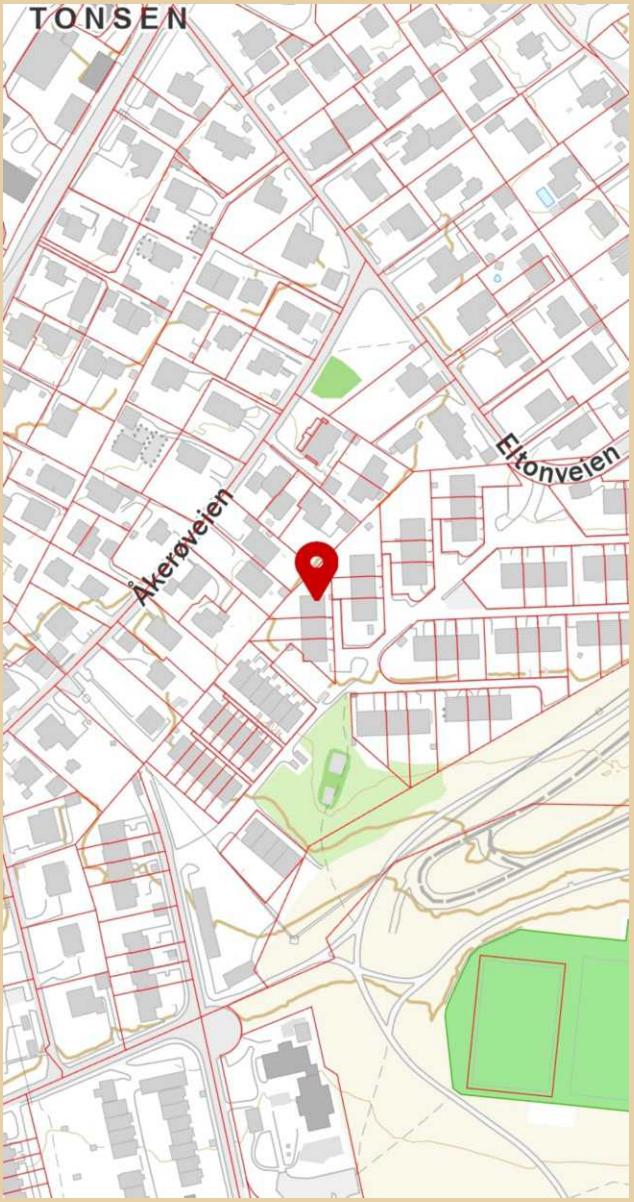
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eltonveien 31, 0586 Oslo
Gnr. 84, Bnr. 318, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250043

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
