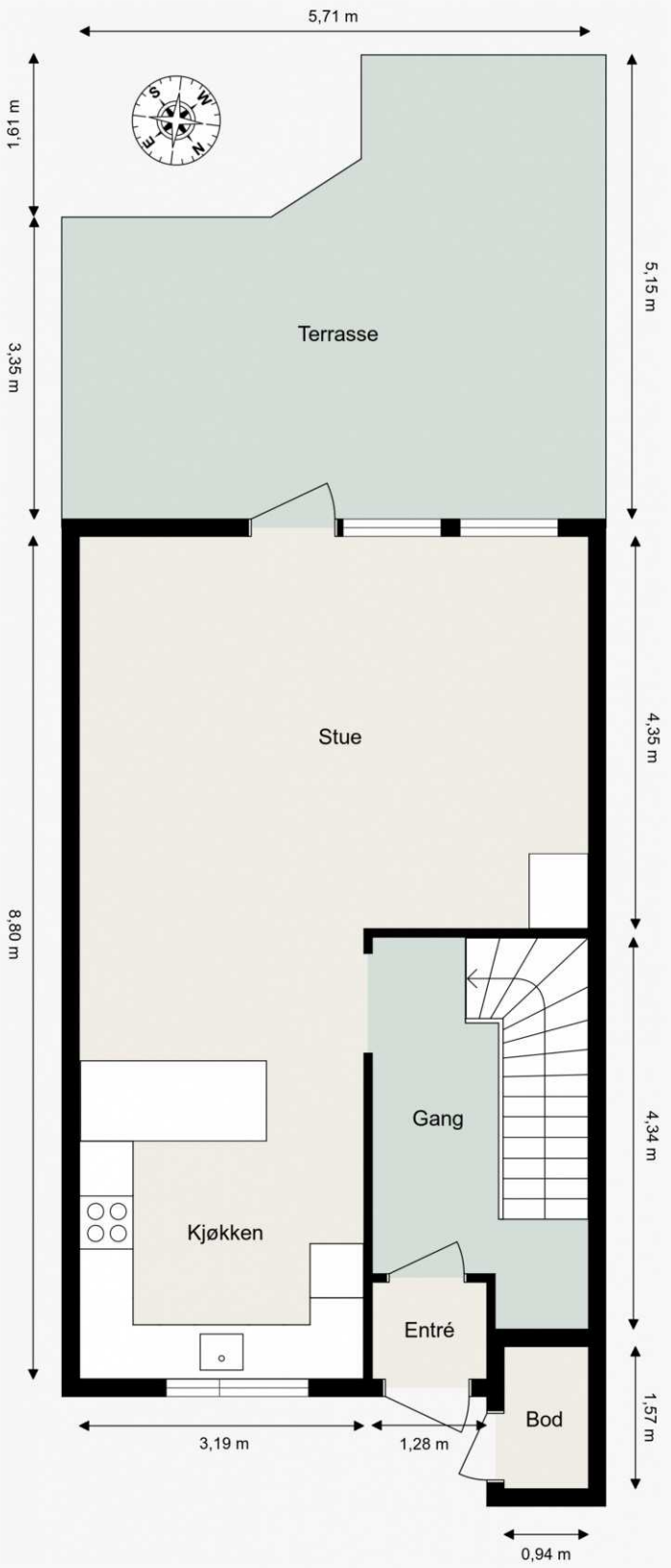
PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TERRASSEVEIEN 100

Vedlegg



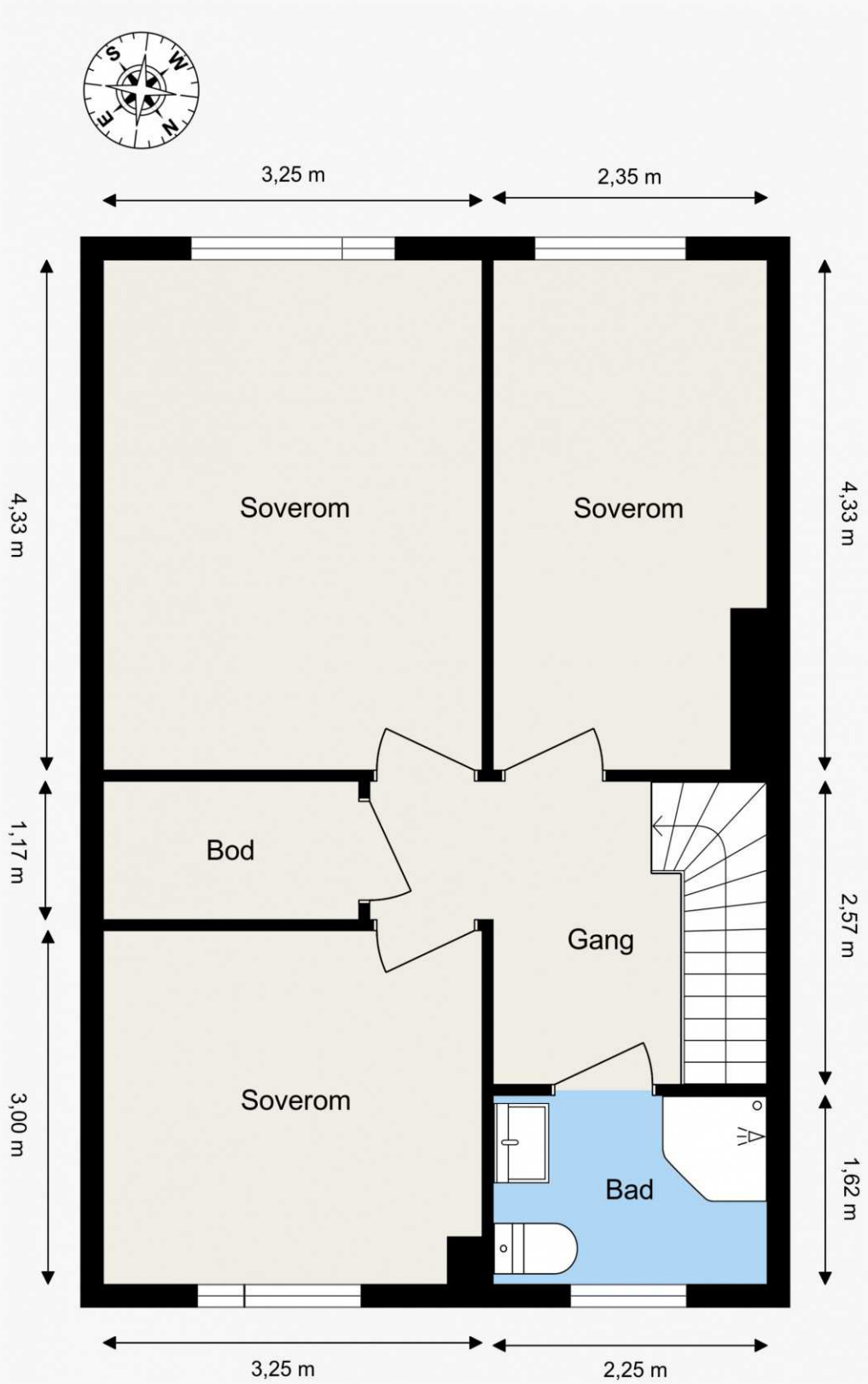
1. Etasje

Terrasseveien 100

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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



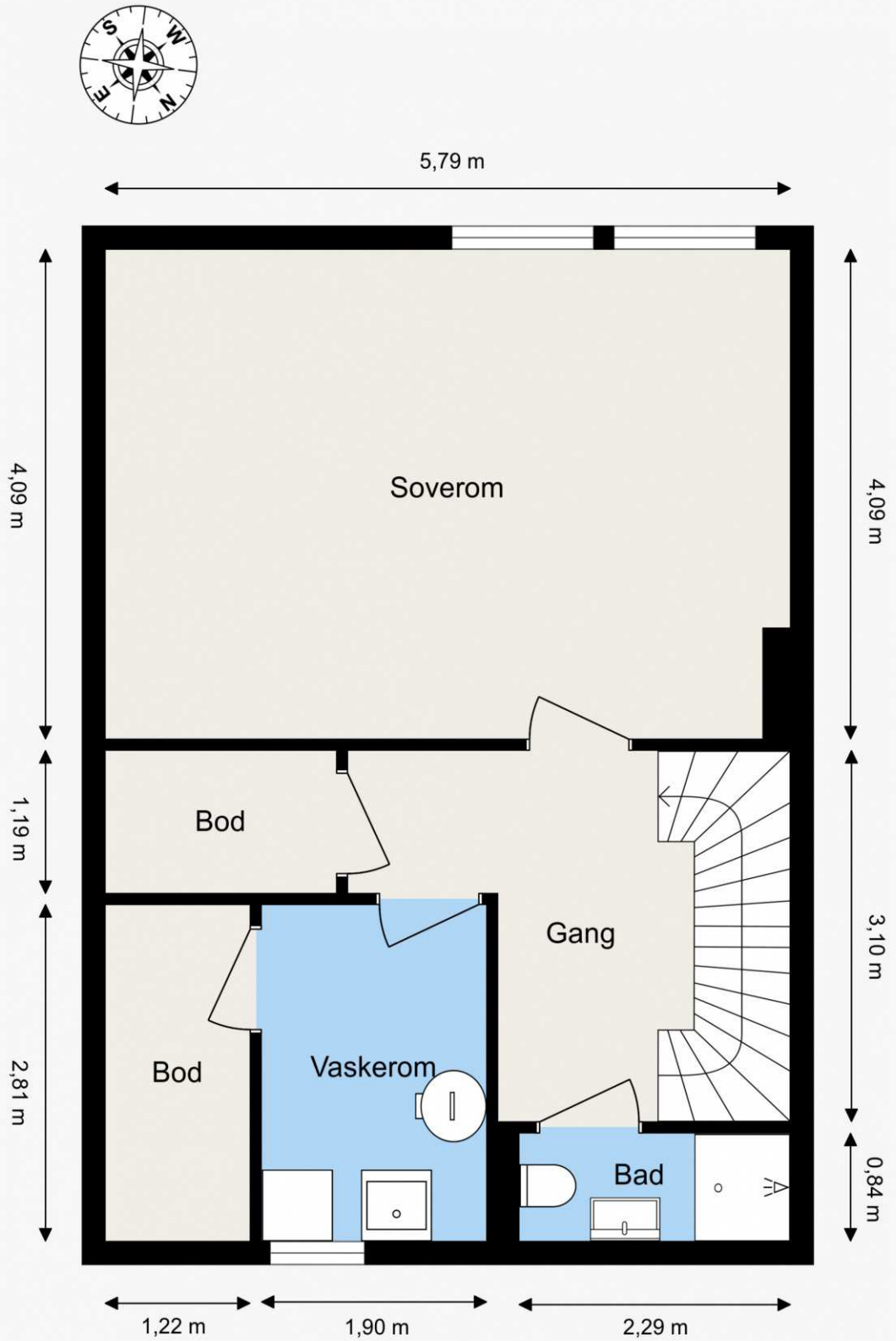
2. Etasje

Terrasseveien 100

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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



Kjelleretasje

Terrasseveien 100

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

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

Tilstandsrapport

Terrasseveien 100, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1333, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25092 **Referansenummer:** TW1803

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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

Rekkehus over 3 plan med sydvestvendt terrasse/hage, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.

Boligen har opprinnelig naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk styrte avtrekksvifter på begge bad amt vaskerom.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom i kjeller.

Ny kjøkkeninnredning i 2008. Eier opplyser at kjøkkenet fortsatt er innunder garanti.
Takhøy innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Lainat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle -/fryseskap og kjøleskap (benkmodell).

Flislagt baderom i kjeller, totalrenovert i 2019.

Flislagt baderom i 2. etasje, opplyst å være fra 2003.

Enkelt vaskerom i kjeller.

Liten terrasseplatting ved inngangsparti.
Utgang fra stue til solrik terrasse og hage.

Medfølgende garasjeplass (plass nr. 14) i fellesanlegg.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 3 plan

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

Det er noen avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Kjeller:
- Opprinnelig "disponibelt rom" er innredet og benyttes som baderom. Det er etablert sluk i rommet.
- Opprinnelig "kjellerrom" er innredet og benyttes som soverom. Det er satt inn større vinduer i rommet, damt etablert lysbrønn utenfor vinduer.

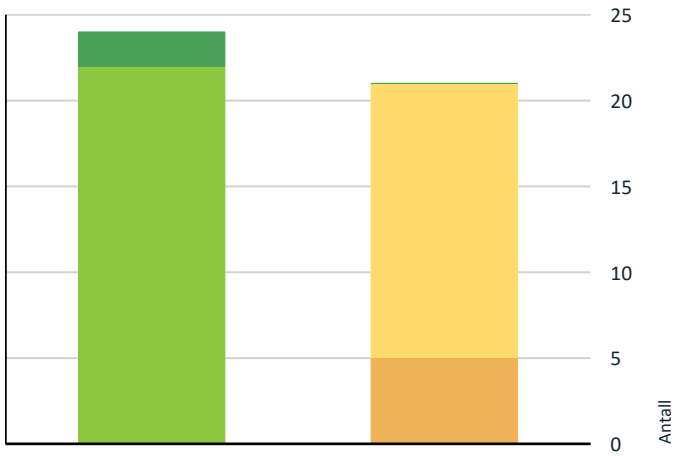
1. Etasje:
- Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er revet, for å lage en mer åpen løsning. Opprinnelig dør mellom gang og kjøkken er tettet.

Det er ikke fremlagt noen søknad til, eller godkjenninger fra Kommunen på endringene.
Det må derfor beregnes at rommene i kjeller fortsatt er byggemeldt og godkjent som "disponibelt rom" og "kjellerrom" og at de ikke er bruksendret til dagens bruk.

Rommene er i rapporten omtlt og medtatt som det de var brukt til ved befaring. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Sammendrag av boligens tilstand

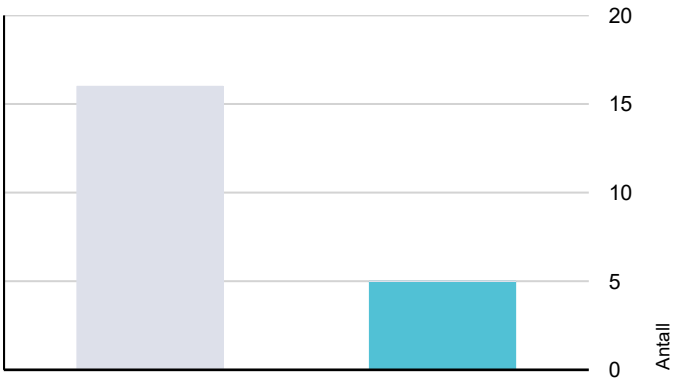
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

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.

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 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Eldre/originale vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1967

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Rekkehus over 3 plan (2 etasjer pluss innredet kjeller).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med lav takvinkel, utvendig tekket med pappshingel.

Ny shingel ble lagt sommeren 2015.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.

_____

Taket er besiktiget fra terreng på tilgjengelige steder.
Det er ikke opplyst om lekkasjer.

Stedvis noe mosegroing på tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Nedløp har utkast på terreng.

Eier opplyser at nedløpsrør ble byttet i forbindelse med oppussing av fasade.

_____

Normal og forventet slitasje sett ut fra alder.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn.
Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.

Malt/beiset, stående ytterkledning.

Eier opplyser at fasade mot sydvest i 2021 ble renovert.
Arbeidene omfattet byttet alt av ytterkledning.
Det ble lektet ut og lagt ekstra isolasjon og vindtetting.
Samtidig ble alle vinduer i 1. og 2. etasje byttet med 3-lags vinduer.
I tillegg. ble det installert større vinduer av samme type i kjellerfasade mot sydvest. Lysgrav ble grav ut og støttemur satt opp.
Arbeid er opplyst å være utført av "Alltid tjenester" (alltidtjenester.no)
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er videre opplyst at det, under renovasjonen ble gammel isolasjon inspisert. Denne var av steinull, ble konstatert å være i fullgod stand og hadde ikke falt sammen på noe vis.

Murvegger mellom boligenhetene, ført opp over tak.

_____

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning ett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner fra byggeårene, i trevirke.

Undertak i trevirke (rupanel).
Ved inspeksjon fra loft ble det kun påvist normal og forventet slitasje som følge av alder.

Loftet er normalt godt luftet.

Eier opplyser at etasjeskillet mellom loft og 2. etasje ble isolert med 10 cm ekstra isolasjon i 2012.

_____

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Eldre/originale vinduer

Eldre/originale vinduer på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at vinduet 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 samt 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 innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nyere vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert plisségardiner i flere vinduer.

———

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, 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 bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør (Swedoor) med glassfelt, merket med produksjonsår 1989.

Døren subber noe mot terskel/karm.

Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

———

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

———

Døren har normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrassedør

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2021.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, 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 bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue, via tretrapp, ned til terrasse oppført i impregnert trevirke.
Terrassen har direkte utgang til hage/gressplen.

Ca. 6 m² av terrassen er overbygd.
Overbygg i malt/beiset trevirke.

Markise er montert over deler av terrassen.

Terrasseplatting på ca. 9 m² ved inngangsparti.

Terrassen har normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra stue, ned til terrasse, oppført i impregnert trevirke.
Trappen har enkelt rekkverk med store åpninger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Ideellt sett bør rekkverket bygges slik at det tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, men det er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper ved inngangsparti

Betongtrapp, kledd med skifer ved boligens inngangsparti.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra alder.

Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Utvendige markiser på flere vinduer.
Genrelt noe slitte markiseduker.

Lysgrav ved terrasse har ingen sikring/rist eller lignende.
Dette bør etableres for å hinde skader på personer eller dyr.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Malt betongdekke på vaskerom samt begge boder.
3-stavs eikeparkett i gang.
Eikeparkett lagt i rutemønster på soverom.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt mur og malte flater.

Himlinger:
Malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led på bad).

Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,33 m.

Tilstandsrapport

1. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv i entré.
Eikeparkett lagt i rutemønster i gang og stue.
På kjøkken er det belegg, lagt over flislagt gulv.

Vegger:
Panel i entré.
Tapet og malte flater i gang.
Malt strie på kjøkken og i stue.

Himlinger:
Panel i entré, gang og stue.
Malte flater på kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

_____

2. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminat i bod.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Tapet og malte flater i gang.
Ellers malt strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte flater på bad.
Ellers panelt himling.

Det er montert downlights (halogen) på bad.

Takhøyden ble i gang målt til ca. 2,34 m.

Trappeluke i gang, med adkomst til kaldtloft.

_____

Eier opplyser:
- Døråpning inn til kjøkken ble flyttet i 2014.
- Malt overflater i 2008, stort sett hele boligen (noe av maler, noe privat)
Åpnet vegg mellom kjøkken og stue. Alle overflater i kjøkken renovert.
Lydisolerte vegg mellom tilstøtende soverom i 2. etasje (steinull, plast og dobbel gips).

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvis noe gliper i parkett.
Manglende gulvlist på en vegg i hovedsoverom oppe.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeårene.

Etasjeskille i støpt betong mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskille i trekonstruksjoner.

_____

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henholdt til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere utover gjeldende standard Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

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.

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 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Originalt pipeløp i teglstein, i bygningen.

Eldre murt peis (murt opp med teglstein).
I 2009 ble det installert peisinnsats.
Innsatsen ble montert av fagmann. Eier innehar dokumentasjon (sjekkliste/kontrollskjema).

Svartlakkert stålplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Eier innehar kontrollrapport fra Brann og Redningsetaten fra kontroll av ildsted og pipe, fra 2011 og 2016.

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe løs teglstein på hjørne av peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse teglstein bør mures opp igjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen ligger helt eller delvis under terreng.
Yttervegg mot terreng, utført i murkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

_____

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.
Det er derfor viktig at man fører jevnlig kontroll med boligen og utsatte bygningsdeler.

TG 2 Innvendige trapper

Interne trapper mellom boligens etasjer.

Kjelleretasje til 1. etasje:
Original trapp i betong, kledd med eikeparkett i 2011.
Håndløper montert på vegg.

1. Etasje til 2. etasje:
Original tretrapp i lakkert og malt utførelse.
Håndløper er montert på vegg.
Spilevegg med stående spiler, fungerer som rekkverk.
Noe varierende mellomrom mellom spiler.

_____

Bygningsdelene har normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noen av åpningene i spilevegg er over 10 cm, som er dagens toleransekrav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte, lakkerte innerdører (noe eldre dører).

Felt med blyglass i dør mellom entré og gang i 1. etasje.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalrenovert i 2019.
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

———

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.



KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater (plater).
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Baderommets dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.
Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
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).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk er opplyst å være etablert i 2019 da baderommet ble totalrenovert.

Kantsluk i plast og aluminium, lokalisert i dusjsone.
Sluket har klemring og synlig membran/mansjett.

———

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



KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Nedsenket dusjhjørne med foldedør, kantsluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Vannførende rør er lagt skjult i konstruksjoner.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg (bryterstyrt).

Det er ikke tilluftsspalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom/vaskekjeller.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte murvegger.

Malte himlingsflater.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Malt betongdekke.

Stakeluke i gulv, med adkomst til stakventil for avløpsrør.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Originalt sluk i støpejern.

Rommet har ingen form for membranløsning/tettesjikt.

_____

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

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Ved renovering må rommet prosjekteres og bygges opp som et fullverdig våtrom og følgelig etablering av gulvfall, membranløsning osv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert stålkum med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg (bryterstyrt).
Avtrekksvifte ble montert i 2012.

Det er ikke tilluftsspalte ved terskel.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2003.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på 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.

_____

Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

_____

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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater (plater).
Det er montert downlights (halogen) i himling.

_____

Våtsone er definert ut til 1 meter ut på hver side av dusjsone.
Baderommets dør er plassert innenfor denne våtsonen.
Dette har i utgangspunktet liten betydning og er relativt vanlig på mindre bad, men standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.

_____

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

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

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.
Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

_____

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 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).

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble observert svertesopp på silikonfuger i dusjsone.

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 symptom på fukt/råteskader.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svertesopp er ikke farlig i seg selv, men er ikke visuelt pent.
Normalt kan dette vaskes bort, men om svertesoppen sitter for dypt i underlaget må fuger byttes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert under dusjkabinett.

Plastsluk med klemring og synlig membran/majsett.

_____

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

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med skyvedør, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Dusjkabinett ble installert i 2016.
Øvrig innredning ble byttet i 2019.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, i form av elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg.

Det er ikke tilluftsspalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

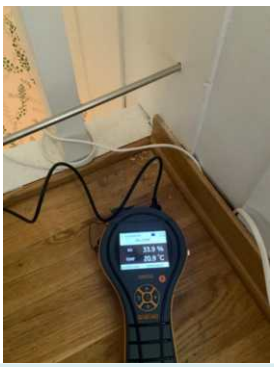
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i 2008. Eier opplyser at kjøkkenet fortsatt er innunder garanti.

Takhøy innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Lainat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lyslist med downlights (led) under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle -/fryseskap og kjøleskap (benkmodell).

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

- Stedvis noe løs folie på fronter.
- Små skår i hjørne på platetopp.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet har ventil på yttervegg.

Kjøkkenventilator (Siemens) over stekesone, med avtrekk opplyst å være ført opp over tak.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning med ventilator ført ut.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad i kjeller:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Røropplegg er i hovedsak lagt skjult i vegg/himling.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap på vegg på vaskerom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til vaskerom (rom med sluk).

Bad i 2. etasje:
Vannførende rør i kobber.
Flere rørføringer er lagt skjult i vegg.

Vaskerom:
Vannførende rør i kobber (eldre rørføringer).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Stoppekran for utekran er lokalisert på vaskerom i kjeller.

_____

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 en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Flere av rørføringene har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid.

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



Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør i støpejern, fra byggeårene.

Stakeluke lokalisert på vaskerom i kjeller.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligens opprinnelige ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventiler på kjøkken, vaskerom og begge bad.
Det er montert elektrisk styrte avtrekksvifter på begge bad og vaskerom.

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over tak.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• 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, er montert på vegg ved boligens inngangsparti samt ved terrasse.

———

Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom i kjeller.
Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Bereder på 187 Liter, ikke merket med produksjonsår.
Eier opplyser at berederen ble byttet i 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med bryterstyrt koblingsboks.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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 utebod ved inngangsparti.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Eldre hovedsikringer (skrusikringer) på 35 Amp.

Deler av innmaten i sikringsskap ble byttet i 2008 (opplyst av eier).

———

Det ble utført EL-tilsyn i boligen, 03.07.2017.
Ved tilsynet ble det registrert noen mindre avvik.
Avvikene ble rettet i etterkant av tilsynet.
Det er ikke forelagt noen "sak avsluttet" for takstmann, men det foreligger samsvarserklæring som beskriver utbedringen.

———

Eier har samsvarserklæringer på de elektriske arbeider som 3r utført i deres botid.
Understående informasjon er utførende elektrikeres beskrivelse av utførte arbeider.

Samsvarserklæringer, datert 05.05.2023:
U.etg. Festet kabel og forkortet kabel på soverom. Byttet stikkontakt vaskerom til en 4veis stikk. Testet og målt. Ok. 2etg. Flyttet stikkontakt soverom. Lagt ny kabel. Spenningstestet. Ok. Koblet om stikk til bryter til konstant. Målt og testet. Ok. Lagt opp til ny stikkontakt. Testet.ok
Arbeidene ble utført av Rødal & Myhrer Elektro AS.

Samsvarserklæringer, datert 11.01.2021:
Byttet ledlampe på speil bad kjeller.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.

Samsvarserklæringer, datert 22.05.2019:
Lys stikk og varmekabel bad kjeller.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.

Samsvarserklæringer, datert 15.09.2017:
Byttet dimmere i gangen og soverom, byttet termostat i WC kjeller.
Utbedring av hafslund raport: byttet 2 stikk med jording på 2 uten jording (soverom), demoterte stikk på terasse.
Arbeidene ble utført av Abildsø elektriske AS.

Samsvarserklæringer, datert 16.11.2016:
Tilkobling av vvb (varmtvannsbereder).
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.

———

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.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers botid, ja.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   I nåværende eiers botid, ja.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Generell kommentar

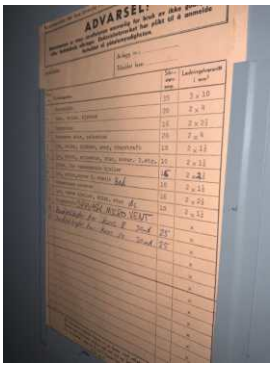
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i boligen.

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.

Brann- og innbruddsalarm med tilknytning til vaktselskap (Verisure) er installert (kan videreføres om ønskelig).

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:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og betongsåle støpt på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

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.

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

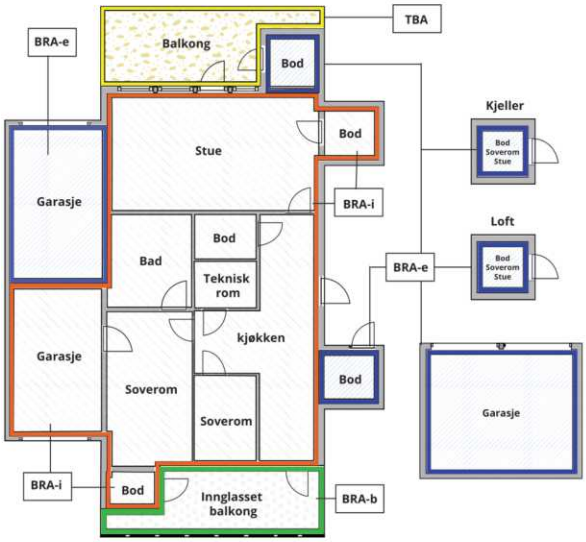
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus over 3 plan

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje	48			48	
1. Etasje	49	1		50	22
2. Etasje	50			50	
SUM	**147**	**1**			**22**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjelleretasje	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, 2 boder		
1. Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue	Ekstern bod	
2. Etasje	Gang, Bad, Bod, 3 soverom		

Kommentar

Kjelleretasje:
Gang, bad, vaskerom, soverom og 2 boder.

1. Etasje:
Entré, gang, kjøkken og stue.

Stue har utgang til terrasseplatting på ca. 22 m².
Terrassen har videre utgang til hage/gressplen.

Terrasseplatting på ca. 9 m² ved boligens inngangsparti.

Ekstern bod ved boligens inngangsparti, målt til ca. 1,4 m².

2. Etasje:
Gang, bad, bod og 3 soverom.
_____

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.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noen avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger.

Kjeller:
- Opprinnelig "disponibelt rom" er innredet og benyttes som baderom. Det er etablert sluk i rommet.
- Opprinnelig "kjellerrom" er innredet og benyttes som soverom. Det er satt inn større vinduer i rommet, damt etablert lysbrønn utenfor vinduer.

1. Etasje:
- Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er revet, for å lage en mer åpen løsning. Opprinnelig dør mellom gang og kjøkken er tettet.

Det er ikke fremlagt noen søknad til, eller godkjenninger fra Kommunen på endringene.
Det må derfor beregnes at rommene i kjeller fortsatt er byggemeldt og godkjent som "disponibelt rom" og "kjellerrom" og at de ikke er bruksendret til dagens bruk.

Rommene er i rapporten omtlt og medtatt som det de var brukt til ved befaring. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Diverse elektriske arbeider. Eier innehar samsvarserklæring på utførte arbeid. Dette er nærmere beskrevet i rapporten under elektrisk anlegg.

2021:
- Renovert fasade mot vest.

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)
Rekkehus over 3 plan	138	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Helge Penne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1333		2	1837 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Terrasseveien 100

Hjemmelshaver
Johanna Christina Penne og Helge Penne

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Terrassveien 50-132 og Axel Brinchs vei 2-32	1 / 6	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	999246109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 plan med sydvestvendt terrasse/hage, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.
Kort avstand til Østensjøvannet, Østmarka, offentlig kommunikasjon og forretninger samt øvrige servicetilbud.
Området er meget barnevennlig med store friarealer.
Kort vei til barnehager, skole med alle klassetrinn, idrettsbane, fotballbaner, svømmehall samt treningssenter.
Få minutters gange til Bryn Senter. Nærbutikk på Skøyenåsen.
Buss og t-bane i nærheten samt togstasjon på Bryn.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 837 m².
Inngangsparti opparbeidet med asfalt og variert beplantning. Bod ved inngangsparti.
Utgang fra stue til terrasseplatting i impregnert trevirke. Videre utgang til hage/gressplen.

Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener og variert beplantning.

Medfølgende garasjeplass (plass nr. 14) i fellesanlegg. Plassen ble målt til ca. 10,5 m².
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene dekker snøbrøyting, TV/internett fra Get, vedlikehold av felle utebelysning, gressklipping på fellesarealer, drift av garasje m.m.
For nærmere detaljer om felleskostnader, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av flermannsboliger, trehusbebyggelse og blokker.
Rekkehus oppført i 1967 i betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 03.09.1968.

Sameiet består av 58 enheter/rekkehus samt felles garasjeanlegg.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 012

Kommentar
Opplyst av eier. Årskostnad kan variere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Nybygg		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/TW1803

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 Première

Oppdragsnr.
183250060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Penne	Christina Garbratt Penne

Gateadresse
Terrasseveien 100

Poststed	Postnr
OSLO	0682

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80344896

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250060

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad i kjeller. Dusjkabinett og ny innredning i bad andre etasje.
Arbeid utført av	Comfort Roger Hagen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad nede totalrenovert.

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	Flyttet vannet på kjøkken under renovering i 2008.
Arbeid utført av	Christiania Rørleggerbedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Diverse småjobber over mange år. Dokumentasjon og samsvarserklæring finnes på disse.
Arbeid utført av	Flere forskjellige

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	Offentlig tilsyn utført 2017 (Hafslund). Noen mindre merknader som alle ble fikset av elektriker.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader i fellesgarasje.

Document reference: 183250060

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet shingel etc. på tak av Lars Eriksen (blikkenslagermesteren.no) i 2015. Fasade mot hage renovert, alle vinduer i 1. og 2. etasje byttet, og store kjellervinduer montert i ny lysgrop av Alltid Tjenester i 2021. Arbeid på terrassert utført ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Lars Eriksen og Alltid Tjenester

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	Innredet disponibelt rom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250060

Tilleggskommentar

Angående spørsmål om sameie: Boligen er selveier, men er tilknyttet er sameie som administrerer fellesgarasje og fellesarealer. Når det gjelder mindre el-arbeider etc. som er oppgitt så har jeg antatt at det ikke er relevant å legge ved dokumentasjon og samsvarserklæring på disse. Ta kontakt hvis ytterligere dokumentasjon behøves.

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: 183250060

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Penne	dba62383a239d259a62a21 6a086c729f67edcb01	10.04.2025 18:39:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Penne	d00f3939a83fb74edb99bbf d259feccf54549306	12.04.2025 08:15:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

TERRASSEVEIEN 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 23.04.2025

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: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Terrasseveien 100, 0682 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 144 BNR 1333 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	77 703
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 838 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	1 260
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

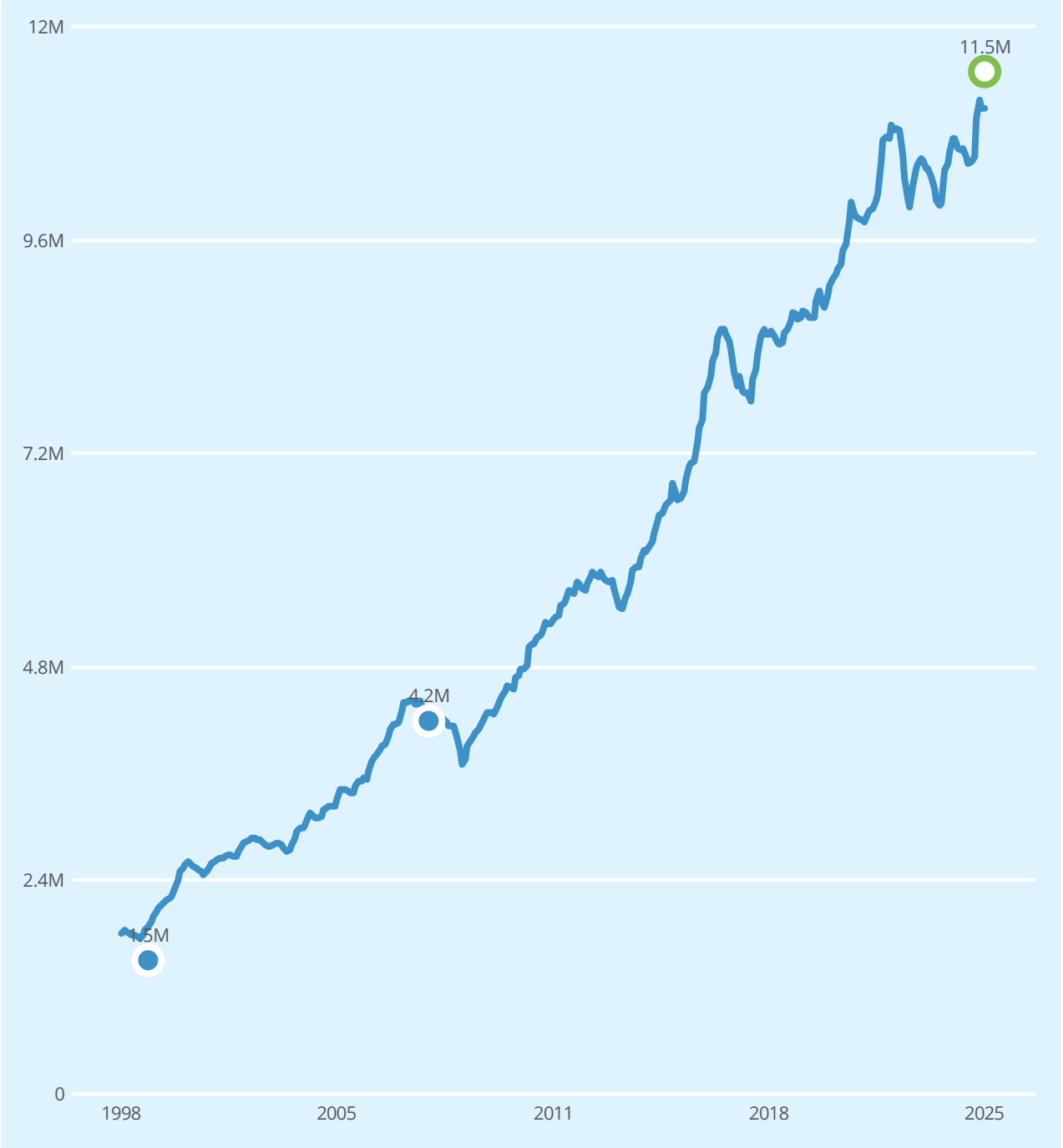
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalbakkveien 15 B 188 m² 2007 1 744 m² 5 sov	25.03.2025	12 800 000	**13 880 000**	0	13 880 000	**73 830**
2 Sveiserveien 33 120 m² 1958 189 m² 3 sov	25.02.2025	9 500 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**90 833**
3 Terrasseveien 110 183 m² 1967 1 863 m² 3 sov	31.10.2022	11 000 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**63 388**
4 Dalbakkveien 9 C 179 m² 2015 1 924 m² 4 sov	22.08.2023	12 500 000	**12 150 000**	0	12 150 000	**67 877**

Velkommen til Terrasseveien 100 – et velholdt, romslig og familievennlig rekkehus over tre plan. Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, rett ved populære Østensjø skole, og med kort gangavstand til barnehager, T-bane, idrettsanlegg, matbutikker og idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med en solrik, koselig hage med flott terrasse, en lun velkomstterrasse og en garasjeplass med elbillader.

Inne fremstår boligen med stilrene farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. I en stor, luftig stue er det ildsted og møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2008 har integrerte hvitevarer. Videre er det to helflisede, moderne bad, et vaskerom og hele fire gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes i tre inneboder og i en utebod.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.10.2007	19.11.2007	07.02.2008	3 900 000	4 200 000	-	4 200 000
02.02.1999		02.02.1999	-	1 500 000	-	1 500 000

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

24
rekkehus solgt

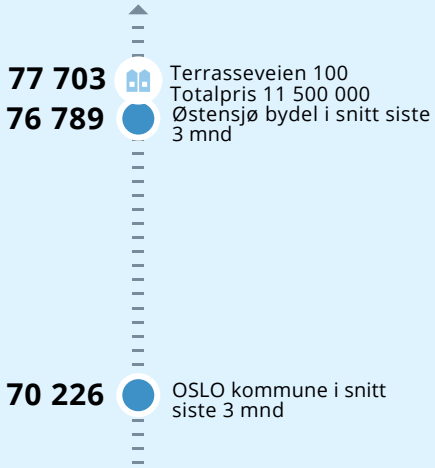


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4648

Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

Velkommen til årsmøte i Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4648

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 19:30 , Søndre Skøyen kapell, dalbakkveien 39.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Budsjett 2024
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag om utbedring av søppel- og tørkeskur
9. Til orientering: Rutiner for bestilling og bruk av elbil-lader i garasjen
10. Til orientering: Status aksjepost Moelven
11. Til orientering: Samarbeidsavtale med de kjedede eneboligene

Med vennlig hilsen,
Styret i Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Malin Rogne som møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Rogne er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nille Elvin Stormoen og Pål Thomas Kvil foreslås som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om at vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes.

Styrets innstilling

Styret ber om at vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Uavhengig revisors beretning.pdf
2. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-, som tidligere år. Styremedlemmene fordeler selv honoraret seg i mellom basert på ansvarsoppgaver gjennom året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-.

Sak 6

Budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår budsjett for 2024 basert på erfaring fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2024 godkjennes.

Vedlegg

3. Budsjettprognose 2024.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer/medlemmer av KU går ut av styret/KU: Malin Rogne
Pål Thomas Kvil
Nille Elvin Stormoen
Mona O'de Fey Vilbo

Følgende nye kandidater foreslås for perioden 2024-2026:

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Arfeldt Bergås
- Ingvild Kristin Aardalsbakke
- Odd Aalen

  med Marit Aalen som vara.
- Oddbjørn Halvorsen

Sak 8

Forslag om utbedring av søppel- og tørkeskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammendrag: De syv søppel- og tørkeskurene på området er i sørgelig forfatning. KU foreslår at det settes av 880.000 kroner til å totalrenovere skurene.

Bakgrunn: Skurene har vært et gjennomgangstema i flere år. Tidligere styrer har vurdert flere løsninger og ulike grader av vedlikehold og omfang på arbeidet. Mens tiden har gått, har tilstanden forverret seg, og prisene på materialer og arbeid har steget kraftig.

Styrets vurdering: Skurene er i noe ulik forfatning, men etter flere befaringer er helhetsvurderingen at alle skurene bør totalrenoveres.

- På grunn av bevegelser i grunnen og masseforskyvning må det gjøres omfattende grunnarbeider med graving og utbedring av støttemurer bak skurene.
- Metallstolpene som bærer konstruksjonen er skjeve og må rettes opp.
- Trematerialene har omfattende råteskader og må byttes ut.
- Slik skurene står nå, er flere av dem falleferdige. De utgjør en sikkerhetsrisiko og drar ned inntrykket av området.

- Alternativer som lettere vedlikehold og mindre reparasjoner er vurdert og forkastet. Styret vurderer det som nødvendig å gjøre denne jobben grundig og ordentlig når den først skal gjøres. Det vil gi best resultat og trolig være det mest økonomiske i et lengre perspektiv.

Tilbud innhentet: Nåværende og tidligere styrer har innhentet flere tilbud på utbedring av skurene. Det er verdt å merke seg at en slik jobb vil ha kostnader knyttet til rigg og drift. Det blir derfor besparelser for fellesskapet ved at alle skurene renoveres samtidig av samme aktør. Dette utjevner eventuelle forskjeller på skurenes tilstand i dag.

KU ønsker fullmakt til å inngå avtale med en aktør som har gitt et totaltilbud med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Dette inkluderer riving, bortkjøring, grunnarbeider og oppsetting av nye skur i trykkimpregnerte materialer av beste kvalitet. For optimalt resultat vil skurene stå umalt det første året og deretter bli beiset. For tidlig beising av denne typen materiale kan gi problemer med flassing.

Finansiering: Styret foreslår å bruke 300.000 kroner av sameiets egenkapital på prosjektet. Det er omtrent halvparten av våre oppsparte midler. Dermed gjenstår 580.000 kroner som må dekkes gjennom en ekstraordinær innbetaling fra beboerne. Dette tilsvarer maksimalt 10.000 kroner pr. boenhet.

Vedlikehold for fremtiden: Etter at skurene er utbedret, bør det for fremtiden være et felles anliggende for alle beboerne å vedlikeholde skurene regelmessig, f.eks. i forbindelse med den årlige dugnaden.

Forslag til vedtak: KU gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av syv søppel- og tørkeskur med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Kostnaden finansieres som beskrevet i forslaget.

Styrets innstilling

Etter at saken først ble fremmet, ble det avholdt et åpent diskusjonsmøte 16. april. KU la frem saken muntlig for de fremmøtte og svarte på spørsmål. Ingen beboere valgte å fremme alternative forslag etter møtet.

KU ber om at forslaget til vedtak godkjennes.

Forslag til vedtak

KU gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av syv søppel- og tørkeskur med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Kostnaden finansieres som beskrevet i forslaget.

Sak 9

Til orientering: Rutiner for bestilling og bruk av elbil-lader i garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rutine for bestilling av ladeboks til garasjen

- Bestilling skjer via Datek Installasjon https://datek-inst.no
- Oppgi at du er del av vårt fellesopplegg i Terrasseveien 50-132 og Axel Brinchs vei 2-32
- Datek ordner rett boks og kobler opp til systemet vårt slik at strømforbruket går til rett husstand.
- Garasjesameiet faktureres og sender regningen videre til deg.
- Regn med et utlegg på ca 25.000 kr for boks og installasjon. (Pr 2023)
- Strømforbruk og avgifter belastes i appen Smartcharge månedlig.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 10

Til orientering: Status aksjepost Moelven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet eier en mindre aksjepost i Moelven. Antatt verdi er ca. 1500 kroner for alle aksjene samlet.

Nåværende styre har ikke klart å komme til bunns i hvordan det gikk til at vi fikk denne aksjeposten, som har gjort det vanskelig å svare ut spørsmål DnB er pålagt å stille for å oppfylle krav etter antihvitvaskingslovgivning.

Status per i dag er at styret er i prosess for å fylle ut nødvendig dokumentasjon etter beste evne, og krysser fingrene for at DnB ikke er alt for strenge, særlig med hensyn til alder på aksjeposten og den beskjedne størrelsen. Det er en kjøper som har vist interesse, men vi må først avklare med banken om vi har adgang til å omsette aksjene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styret i neste periode leverer informasjon til DnB etter beste evne og ferdigstiller salg av aksjer.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 11

Til orientering: Samarbeidsavtale med de kjedede eneboligene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2016 ble det inngått en avtale om kostnadsfordeling med de kjedede eneboligene i Axel Brinchs vei 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Avtalen innebærer at de kjedede eneboligene tar del i våre avtaler med hhv. Telia og Skandinavisk utemiljø (snømåking og strøing) mot å betale en andel som faktureres årlig av OBOS.

Beløpet til betaling er justert med konsumprisindeksen, men kostnadene til bredbånd og snømåking har steget mer enn den generelle prisveksten. Avtalen med de kjedede eneboligene er derfor moden for reforhandling. Nåværende styre anbefaler styret for neste periode å reforhandle avtalen med sikte på å få til en mer rettferdig kostnadsfordeling mellom vårt garasjesameie og de kjedede eneboligene.

Bjørn Steiro i Axel Brinchs vei 7 har sagt seg villig til å være kontaktperson for de kjedede eneboligene, og bør inviteres inn til møter med KU når det er saker av felles interesse som skal behandles.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TERRASSEVEIEN 50-132 OG AXEL BRINCHS VEI 2-32

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TERRASSEVEIEN 50-132 OG AXEL BRINCHS VEI 2-32.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: YPAZ5-AYD1U-1J5Q5-6ICMO-XECFI-LXYPE

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YPAZ5-AYD1U-1J5Q5-6ICMO-XECFI-LXYPE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-22 15:13:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YPAZ5-AYD1U-1J5Q5-6ICMO-XECFI-LXYPE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Styrets arbeid

Årsrapport: Kontaktutvalget har i perioden 2023-24 bestått av:

Malin Rogne Nille Elvin Stormoen Pål Thomas Kvil Mona o'de Fey Vilbo Truls Johannesen Morten Andersen Thomas Midthun

Kontaktutvalget har møttes ca. hver åttende uke, og ellers hatt kontakt ved behov. Overordnet har året vært normalt, både økonomisk og driftsmessig. Det har altså ikke dukket opp uventede eller kritiske saker, og KU har derfor fokusert på normal drift. I punktene nedenfor redegjøres det for sakene som KU har jobbet med.

- Garasje:

Det har vært behov for service på garasjedørene flere ganger gjennom året, som gir økte vedlikeholdskostnader. Etter overgangen til SmartCharge er det lettere å få oversikt over hvor stor del av strømforbruket som skyldes lading av bil. KU synes strømforbruket ellers virker høyt, og vil be om en vurdering fra en elektriker for å kartlegge om det er noe som trekker unødvendig mye strøm. Det siste året har det ikke vært mindre utfordringer med hensatt søppel på fellesområder sammenlignet med i fjor. KU minner likevel om at det ikke skal hensettes søppel ved garasjen. Hver beboer er ansvarlig for å kjøre bort eget spesialavfall.

- Sosiale tiltak

Takk til sosialkomiteen som arrangerte nok en hyggelig julegrantenning. Denne tradisjonen vil vi ta vare på!

- Vedlikehold

KU har gjennomført befaring og innhentet tilbud for utbedring av søppelskur fra tidligere generalforsamling. Se egen sak.

- Brøyting og måking

I fjor inngikk vi en ny avtale med Skandinavisk utemiljø om brøyting og snømåking, etter å ha innhentet flere tilbud. Til tross for at vinteren har vært lang og kald, med mye nedbør, har vi vært godt fornøyd med leveransene fra Skandinavisk utemiljø i år.

- Dugnad:

Dugnad gjennomføres 27. april. Feiing av stikkveier er bestilt til 26. april. Det er bestilt containere for hageavfall for perioden som er tilgjengelig i perioden 23. april til 29. april. OBS! Containerne skal kun benyttes til hageavfall.

Styrets innstilling

Styret ber om at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere inntjening på elbillading etter vi endret til Current, og har fått mer nøyaktig måling av kostnader for den enkelte.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at Skandinavisk utemiljø har økt prisene vesentlig etter de reforhandlet avtalen, og at det har vært omfattende behov for service på garasjeanlegget gjennom året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 777.669, som er noe lavere enn året før.

Det er foreslått å bruke 300.000 på vedlikehold/oppgradering av skurene i kommende år, og at man i tillegg innkrever en ekstraordinær innbetaling fra eierne på til sammen 580.000,- for å oppgradere skurene. Dette behandles som egen sak i årsmøtet. Styret mener også man i kommende år må vurdere om portene til garasjeanlegget skal fornyes i lys av de høye servicekostnadene som har påløpt i 2023.

Da felleskostnadene ikke ble justert i 2023 og det var en stor prisvekst, justerte vi i allerede i starten av 2024 felleskostnadene fra fra 1000,- per mnd til 1200,- per mnd (20%) for å ta høyde for KPI-justeringer og andre økte kostnader for 2023/2024. Målet er at vi unngår at det er negativ balanse som spiser av egentkapitalen over tid, og dekker inn det negative resultatet for 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220.000,- til generell vedlikehold av garasjen og tilhørende uteområder, som tilsvarer årets prisnivå.
Det anbefales også at KU gjør en vurdering av hva det vil koste å oppgradere portene til garasjeanlegget, da kostnadene for service på portene i 2023 var på over 100.000,-

I tillegg anbefaler styret at det gjøres en omfattende opprustning av skurene, som vil kreve at vi benytter 300.000 av opptjent EK, og at man i tillegg innkrever en ekstraordinær innbetaling fra eierne på til sammen 580.000,- (10.000,- per enhet) for å oppgradere skurene. Dette fremgår *ikke* av det oppførte budsjettet for 2024, et revidert budsjett vil meldes inn dersom vedtaket går gjennom.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, samtidig som det er økt antall ladebokser i garasjen. Energibruk knyttet til elbillading mot-konteres med inntekter.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange også har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 20% fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TERRASSEVEIEN 50-132 OG AXEL BRINCHS VEI 2-32
ORG.NR. 999 246 109, KUNDENR. 4648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	696 000	661 200	0	861 600
Ladeinntekter EL-bil		85 442	0	0	85 000
Andre inntekter	3	31 440	145 555	0	32 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**812 882**	**806 755**	**0**	**978 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	0	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-14 024	-13 357	0	-15 000
Regnskapsførerhonorar		-66 310	-63 759	0	-70 000
Konsulenthonorar	7	-5 275	-2 638	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-224 994	-166 914	0	-220 000
Forsikringer		-21 370	-19 251	0	-23 734
Energi/fyring		-124 227	-110 661	0	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 377	-226 177	0	-310 000
Andre driftskostnader	9	-84 453	-121 788	0	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-858 850**	**-747 364**	**0**	**-932 554**
DRIFTSRESULTAT		**-45 968**	**59 391**	**0**	**46 046**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 871	1 764	0	375
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 871**	**1 764**	**0**	**375**
ÅRSRESULTAT		**-40 097**	**61 155**	**0**	**46 421**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 155		
Fra opptjent egenkapital		-40 097	0		

TERRASSEVEIEN 50-132 OG AXEL BRINCHS VEI 2-32
ORG.NR. 999 246 109, KUNDENR. 4648

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 000	0
Kundefordringer		26 018	9 707
Forskuddsbetalte kostnader		154 736	142 557
Andre kortsiktige fordringer	11	44 663	121 495
Driftskonto OBOS-banken		457 449	451 970
Sparekonto OBOS-banken		119 290	116 150
SUM OMLØPSMIDLER		**803 156**	**841 878**
SUM EIENDELER		**803 156**	**841 878**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		777 669	817 765
SUM EGENKAPITAL		**777 669**	**817 765**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 200	5 035
Leverandørgjeld		17 521	18 312
Annen kortsiktig gjeld	12	766	766
SUM KORTSIKTIG GJELD		**25 487**	**24 113**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**803 156**	**841 878**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024
Styret i Terrasseveien 50-132 Og Axel Brinchs Vei 2-32

Malin Rogne	Pål Th Kvil	Thomas Midthun
Malin Endresen Rogne	Pål Thomas Kvil	Thomas Midthun
Morten Andersen	Nille Stormoen	Mona O'de Fey Vilbo
Morten A. Smebye Andersen	Nille Gurine Stormoen	Mona O´de Fey Vilbo

Truls Johannesen

Truls Johannesen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	696 000
Garasjeleie	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**701 400**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**696 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	52

Snøbrøyting 20023	3 932
Kabel-TV + strøm kabelnett 2023	27 456
SUM ANDRE INNTEKTER	**31 440**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 024.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 275
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 275**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-234
Drift/vedlikehold elektro	-5 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 148
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 160
Kostnader dugnader	-808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-224 994**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-18 232
Lyspærer og sikringer	-1 875
Snørydding	-29 016
Gressklipping	-22 138
Andre fremmede tjenester	-8 780
Bank- og kortgebyr	-3 213
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-84 453**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 140
Andre renteinntekter	375
SUM FINANSINNTEKTER	**5 871**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning el-bil	11 352
Strøm ladestasjon 1. kvartal 2023	33 311
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**44 663**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-766
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-766**

Signature: Mona O'de Fey Vilbo
Mona O'de Fey Vilbo (Apr 16, 2024 22:18 GMT+2)

Email: mona.vilbo@gmail.com

Signature:

Email: malin.rogne@nito.no

Signature:
Pål Th Kvil (Apr 17, 2024 16:47 GMT+2)

Email: paalkvil@gmail.com

Signature:

Email: nille.stormoen@sfstudios.no

Signature: Truls Johannesen
Truls Johannesen (Apr 17, 2024 18:03 GMT+2)

Email: trujo@live.no

Signature:

Email: morten.andersen@gmail.com

Signature: Thomas Midthun
Thomas Midthun (Apr 18, 2024 10:52 GMT+2)

Email: thomas.midthun@gmail.com

Budsjett 2024, 4648 | Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

	Hittil i 2023	Hele 2023	2022	2024	
	Virkelig	Prognose	Virkelig	Budsjett	KOMMENTARER
DRIFTSINNTEKTER:					
3600 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	638000	696000	661200	823600	Det er sendt ut varsel om 20% økning i felleskost for 2024. Grunnet økte kostnader på utemiljøavtaler, økte strømutgifter og for å unngå at vi spiser av EK/bygger opp EK til planlagte prosjekter
3609 LEIEINNTEKT ELBILLADERE	79661,97	85000	0	85000	Ladeinntekter current. Budsjetterer med et snitt på 7000,- i inntekt per mnd for 2024. Vil samspille med strømutgifter.
399 ANDRE INNTEKTER	52	36000	145555	*38000*	Inntekt kjedehusene + utleie av parkeringsplass. Avtalen med kjederekkehusene bør reforhandles i 2024 i lys av økte priser både på telia og SU.
SUM INNTEKTER	**685552**	**817000**	**806755**	**946600**	**Inntekt for viderefakturering/installasjon av elbilladere for 2023 på 164500 er ikke tatt med da denne er et 0-regnskap.**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2820	-2820	-2820	-5000	div utlegg styret
STYREHONORAR	-20000	-20000	-20000	-20000	foreslås uendret
671 REVISJONSHONORAR	-4594	-5000	-13357	-15000	
670 REGNSKAPSFØRERHONORAR	-66310	-66310	-63759	-68740	indeksreguleres
672 KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3375	-5000	-2638	-5000	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297010	-273760	-166914		Ny avtale på vinter/sommerarbeid på utearealene som har tilnærmet dobling av kostnadene på tidligere, samt økt vedlikeholdsbehov garasje.
6601 drift / vedlikehold bygninger				-75000	feiing, garasjevask, katodisk kontroll
6603 Drift/vedl.hold elektro				-20000	
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.				-140000	Snømåking, strøing, gressklipp helårsavt
6609 Drift/vedl.hold brannsikring				-10000	
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.				-45000	løpende vedlikeholdskostnader
664 kostnader dugnad				-10000	
FORSIKRINGER	-21370	-25000	-19251	-23734	prognose iht cantor
ENERGI / FYRING	-91115	-100000	-110661	-110000	Setter denne litt opp pga høye strømprognoser og flere elbilladere.
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-295377	-295377	-226177	-310000	Pris for 2023 KPI-justert med 7,5% + økt etter momsfritak for nyheter ble fjernet. Reelt sett en økning på 12%. Tar høyde for ny KPI-justering på 5% i januar. Pris per husstand i januar er 390,- per mnd
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76505	-80000	-121788	-80000	Kontainer, juletrefest/sommerfest, diverse
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-878476**	**-873267**	**-747364**	**-937474**	
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**-192924**	**-56267**	**59391**	**9126**	
DRIFTSRESULTAT:	**-192924**	**-56267**	**59391**	**9126**	
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	375	375	1764	375	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**375**	**375**	**1764**	**375**	
RESULTAT	-192548	-55892	61155	9876	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.24
Selskapsnummer: 4648 **Selskapsnavn:** Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Malin Rogne er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nille Elvin Stormoen og Pål Thomas Kvil foreslås som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Budsjett 2024

Budsjett for 2024 godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Elisabeth Arfeldt Bergås
- [ ] Ingvild Kristin Aardalsbakke
- [ ] Odd Aalen
- [ ] Oddbjørn Halvorsen

Sak 8 Forslag om utbedring av søppel- og tørkeskur

KU gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av syv søppel- og tørkeskur med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Kostnaden finansieres som beskrevet i forslaget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Til orientering: Rutiner for bestilling og bruk av elbil-lader i garasjen

Tas til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Til orientering: Status aksjepost Moelven

Tas til orientering

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Til orientering: Samarbeidsavtale med de kjedede eneboligene

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Terrassev.50-132 og A.B.V.2-32

Organisasjonsnummer: 999246109
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 7. mai 2024, Søndre Skøyen kapell, dalbakkveien 39.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Malin Rogne som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Rogne er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Nille Elvin Stormoen og Pål Thomas Kvil foreslås som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2

NGES

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Styret ber om at vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes.

Styrets innstilling
Styret ber om at vedlagte årsrapport og årsregnskap for 2023 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-, som tidligere år. Styremedlemmene fordeler selv honoraret seg i mellom basert på ansvarsoppgaver gjennom året.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Budsjett 2024

Styret foreslår budsjett for 2024 basert på erfaring fra tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett for 2024 godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer/medlemmer av KU går ut av styret/KU: Malin Rogne
Pål Thomas Kvil
Nille Elvin Stormoen
Mona O'de Fey Vilbo

NGB

Følgende nye kandidater foreslås for perioden 2024-2026:

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Arfeldt Bergås (44 stemmer)
Oddbjørn Halvorsen (44 stemmer)
Ingvild Kristin Aardalsbakke (44 stemmer)
Odd Aalen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Arfeldt Bergås
Oddbjørn Halvorsen
Ingvild Kristin Aardalsbakke
Odd Aalen

8. Forslag om utbedring av søppel- og tørkeskur

Sammendrag: De syv søppel- og tørkeskurene på området er i sørgelig forfatning. KU foreslår at det settes av 880.000 kroner til å totalrenovere skurene.

Bakgrunn: Skurene har vært et gjennomgangstema i flere år. Tidligere styrer har vurdert flere løsninger og ulike grader av vedlikehold og omfang på arbeidet. Mens tiden har gått, har tilstanden forverret seg, og prisene på materialer og arbeid har steget kraftig.

Styrets vurdering: Skurene er i noe ulik forfatning, men etter flere befaringer er helhetsvurderingen at alle skurene bør totalrenoveres.

- På grunn av bevegelser i grunnen og masseforskyvning må det gjøres omfattende grunnarbeider med graving og utbedring av støttemurer bak skurene.
- Metallstolpene som bærer konstruksjonen er skjeve og må rettes opp.
- Trematerialene har omfattende råteskader og må byttes ut.
- Slik skurene står nå, er flere av dem falleferdige. De utgjør en sikkerhetsrisiko og drar ned inntrykket av området.
- Alternativer som lettere vedlikehold og mindre reparasjoner er vurdert og forkastet. Styret vurderer det som nødvendig å gjøre denne jobben grundig og ordentlig når den først skal gjøres. Det vil gi best resultat og trolig være det mest økonomiske i et lengre perspektiv.

Tilbud innhentet: Nåværende og tidligere styrer har innhentet flere tilbud på utbedring av skurene. Det er verdt å merke seg at en slik jobb vil ha kostnader knyttet til rigg og drift. Det blir derfor besparelser for fellesskapet ved at alle skurene renoveres samtidig av samme aktør. Dette utjevner eventuelle forskjeller på skurenes tilstand i dag.

KU ønsker fullmakt til å inngå avtale med en aktør som har gitt et totaltilbud med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Dette inkluderer riving, bortkjøring, grunnarbeider og oppsetting av nye skur i trykkimpregnerte materialer av beste kvalitet. For optimalt resultat vil skurene stå umalt det første året og deretter bli beiset. For tidlig beising av denne typen materiale kan gi problemer med flassing.

Finansiering: Styret foreslår å bruke 300.000 kroner av sameiets egenkapital på prosjektet. Det er omtrent halvparten av våre oppsparte midler. Dermed gjenstår 580.000 kroner som må dekkes gjennom en ekstraordinær innbetaling fra beboerne. Dette tilsvarer maksimalt 10.000 kroner pr. boenhet.

NGEJ

Vedlikehold for fremtiden: Etter at skurene er utbedret, bør det for fremtiden være et felles anliggende for alle beboerne å vedlikeholde skurene regelmessig, f.eks. i forbindelse med den årlige dugnaden.

Forslag til vedtak: KU gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av syv søppel- og tørkeskur med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Kostnaden finansieres som beskrevet i forslaget.

Styrets innstilling
Etter at saken først ble fremmet, ble det avholdt et åpent diskusjonsmøte 16. april. KU la frem saken muntlig for de fremmøtte og svarte på spørsmål. Ingen beboere valgte å fremme alternative forslag etter møtet.

KU ber om at forslaget til vedtak godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> KU gis fullmakt til å inngå avtale om utbedring av syv søppel- og tørkeskur med en øvre kostnadsramme på 880.000 kroner. Kostnaden finansieres som beskrevet i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Til orientering: Rutiner for bestilling og bruk av elbil-lader i garasjen

Rutine for bestilling av ladeboks til garasjen

- Bestilling skjer via Datek Installasjon https://datek-inst.no
- Oppgi at du er del av vårt fellesopplegg i Terrasseveien 50-132 og Axel Brinchs vei 2-32
- Datek ordner rett boks og kobler opp til systemet vårt slik at strømforbruket går til rett husstand.
- Garasjesameiet faktureres og sender regningen videre til deg.
- Regn med et utlegg på ca 25.000 kr for boks og installasjon. (Pr 2023)
- Strømforbruk og avgifter belastes i appen Smartcharge månedlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Til orientering: Status aksjepost Moelven

Sameiet eier en mindre aksjepost i Moelven. Antatt verdi er ca. 1500 kroner for alle aksjene samlet.

Nåværende styre har ikke klart å komme til bunns i hvordan det gikk til at vi fikk denne aksjeposten, som har gjort det vanskelig å svare ut spørsmål DnB er pålagt å stille for å oppfylle krav etter antihvitvaskingslovgivning.

NCB5

Status per i dag er at styret er i prosess for å fylle ut nødvendig dokumentasjon etter beste evne, og krysser fingrene for at DnB ikke er alt for strenge, særlig med hensyn til alder på aksjeposten og den beskjedne størrelsen. Det er en kjøper som har vist interesse, men vi må først avklare med banken om vi har adgang til å omsette aksjene.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styret i neste periode leverer informasjon til DnB etter beste evne og ferdigstiller salg av aksjer.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Til orientering: Samarbeidsavtale med de kjedede eneboligene

I 2016 ble det inngått en avtale om kostnadsfordeling med de kjedede eneboligene i Axel Brinchs vei 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Avtalen innebærer at de kjedede eneboligene tar del i våre avtaler med hhv. Telia og Skandinavisk utemiljø (snømåking og strøing) mot å betale en andel som faktureres årlig av OBOS.

Beløpet til betaling er justert med konsumprisindeksen, men kostnadene til bredbånd og snømåking har steget mer enn den generelle prisveksten. Avtalen med de kjedede eneboligene er derfor moden for reforhandling. Nåværende styre anbefaler styret for neste periode å reforhandle avtalen med sikte på å få til en mer rettferdig kostnadsfordeling mellom vårt garasjesameie og de kjedede eneboligene.

Bjørn Steiro i Axel Brinchs vei 7 har sagt seg villig til å være kontaktperson for de kjedede eneboligene, og bør inviteres inn til møter med KU når det er saker av felles interesse som skal behandles.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Pål Thomas Kvil
PÅL THOMAS KVIL

OSLO, 220524
NILLE G. E. STORMOEN

Vedtekter for TERRASSEVEIEN 50-132 OG AXEL BRINCHS VEI 2-32

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN 26. FEBRUAR 1997, MED ENDRINGER 10. MARS 2002 OG 25. APRIL 2013

Formål

1. Disse vedtekter beskriver organisering og styring av arbeidet med saker av felles interesse for rekkehusene i Terrasseveien 50-132 og Axel Brinchs vei 2-32

Organisering

2. Generalforsamlingen er huseiernes øverste organ.
3. Den daglige drift utføres av Kontaktutvalget som velges av generalforsamlingen.

Kontaktutvalget

4. Kontaktutvalget består av en representant valgt for hver av rekkene - i alt 7 personer. Representantene velges for 2 år. Kontinuitet sikres ved at halvparten er på valg hvert år.
5. Kontaktutvalget velger selv leder.
6. Kontaktutvalget ansetter regnskapsfører. Regnskapsførers oppgaver skal framgå av separat avtale mellom Kontaktutvalget og regnskapsfører.
7. Innenfor rammer gitt av generalforsamlingen skal Kontaktutvalget fungere som styre.
8. Kontaktutvalget skal gjennomgå årsregnskapet før generalforsamlingen.
9. Kontaktutvalget skal sørge for innkalling til generalforsamlingen.
10. Kontaktutvalget fastsetter tidspunkt og opplegg for den årlige dugnaden på garasje, fellesarealer etc.
11. Kontaktutvalget møtes etter behov.
12. Den enkelte huseier kan fremme saker til Kontaktutvalget gjennom sin rekkes representant.
13. Kontaktutvalget har fullmakt til å disponere midler til1øpende drift også fra vedlikeholdskonto. For prosjekter som går utover den ordinære løpende drift, skal den øvre beløpsgrense fastsettes årlig av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen

14. Generalforsamling holdes en gang i 1øpet av de første fire måneder. Innkallingen skjer skriftlig minimum 14 dager før møtet. Innkallingen skal inneholde dagsorden for møtet. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være Kontaktutvalget i hende innen 1. mars.
15. Hver husstand representerer en stemme. Skriftlig fullmakt er tillatt.
16. Valg og vedtak avgjøres ved alminnelig flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede huseiere.
17. Ekstraordinær generalforsamling innkalles når Kontaktutvalget finner det nødvendig, eller når 1/6 (10 stk.) av huseierne krever det. Innkalling og stemmerett gjelder som for vanlig generalforsamling.

Godtgjørelse

18. Regnskapsfører skal ha en fast godtgjørelse som fastsettes av Kontaktutvalget.
19. Erfaringsmessig vil Kontaktvalgets leder få en større belastning enn de andre medlemmene. Godtgjørelse for dette inkluderer dekning av løpende utgifter som telefon etc., fastsettes av generalforsamlingen.

Annet

20. Opplegg for tilsyn med garasjen og andre "vaktmesteroppgaver" fastlegges av generalforsamlingen.
21. For øvrig gjelder "Lov om sameige" av 18.juni 1965 nr.6.
22. Endringer av vedtektene skal godkjennes av generalforsamlingen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

TB/SS

KOPI

Oslo, den 16/12-68

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.1333, Terrasseveien 100.

Journalnr.
65/519
Avsluttende synsforretning
3/9-68

Arbeidets art
Nybygg.
Bygningens art
Rekkehus.
Byggherre
Herr Jens Hoel, Terrasseveien 100, Oslo 6.
Byggemelder
Ark.ne Blakstad og Munthe-Kaas, Stortingsgaten 28.
Ansvarshavende
Tömmerm.Bent Thune-Holm, boks 245, Økern, Oslo 5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

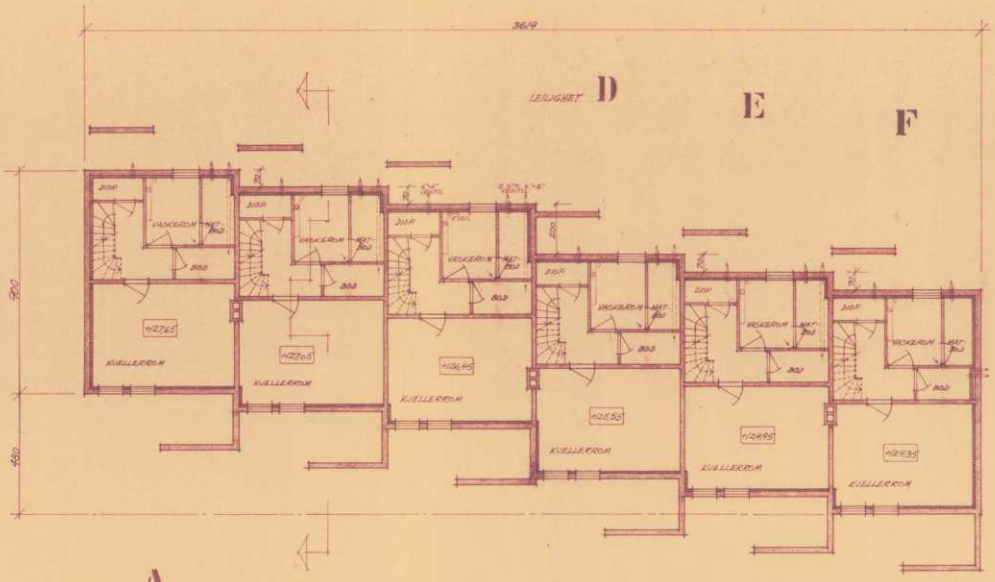
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

.....
Distriktsingeniør
T.Busch

Skjema C-18. 2000. R. A. 7785/67. –

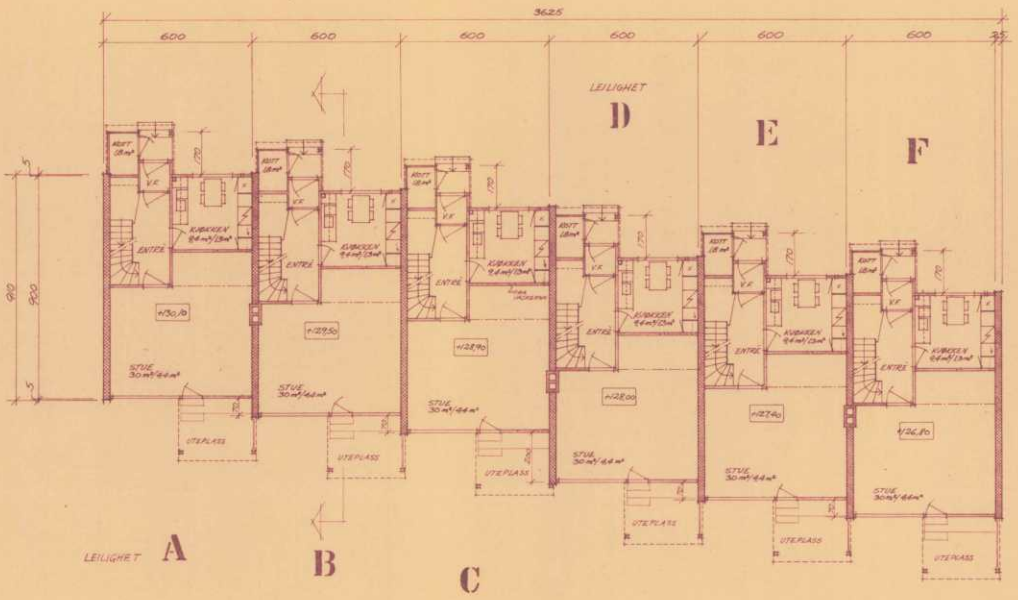
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



SØNDRE SKØYEN
PLAN AV KJELLER
Blakstad og Muathe - Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

REKKEHUS 3
MÅL 1:100 10.2.65

1203,301

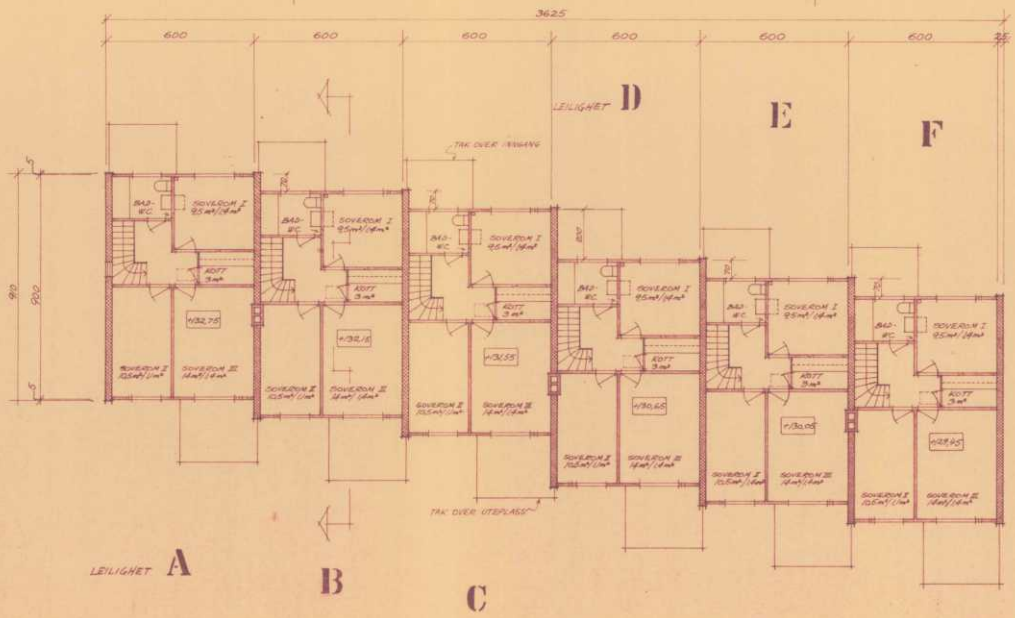


SØNDRE SKØYEN
PLAN AV 1. ETG.
Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

REKKEHUS 3
MÅL 1:100 10.2.65.

1203,302

2



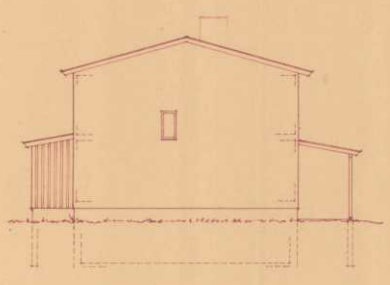
3

SØNDRE SKØYEN REKKEHUS 3

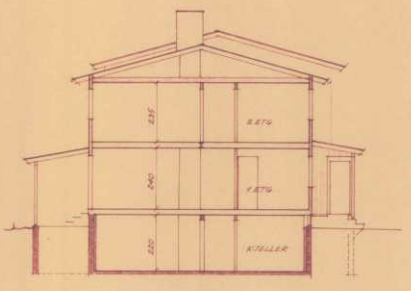
PLAN AV 2. ETG. MÅL 1:100 10.2.65.

Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

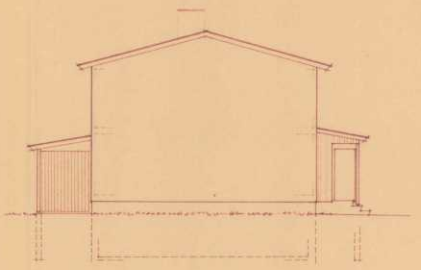
1203,303



GAVL MOT NORDVEST



SNITT



GAVL MOT SYDØST

4

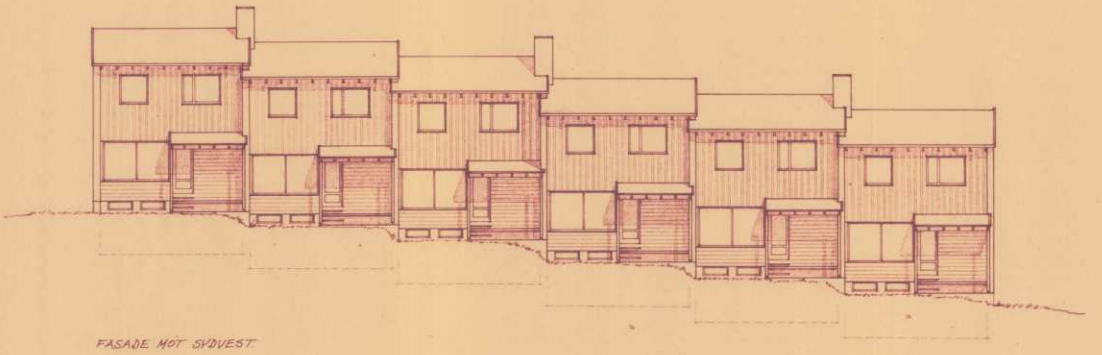
SØNDRE SKØYEN **REKKEHUS 3**

SNITT OG GAVLFASADER MÅL 1:100 10.2.65.

Binkaland og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

1203,304

A B C D E F

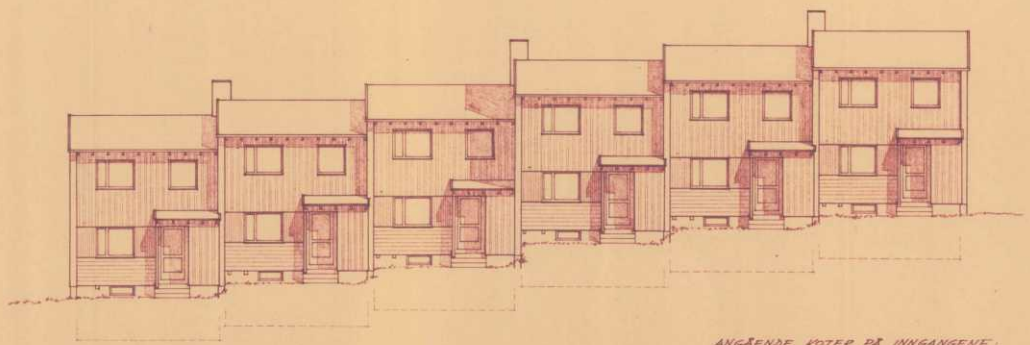


FASADE MOT SYDVEST

5

SØNDRE SKØYEN REKKEHUS 3
FASADE MOT SYDVEST MÅL 1:100 10.2.65
Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.
1203,305

F E D C B A



FASADE MOT NORDØST.

ANGÅENDE KOTER PÅ INNGANGENE:
SE SITUASJONSKART.

6

SØNDRE SKØYEN — REKKEHUS 3
FASADE MOT NORDØST — MÅL 1:100 - 10.2.65.
Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.
1203,306

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Petter Løsåmoen 183250060
Vår referanse: 3700041/25941935
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 113

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18038	105	16.12.1967	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1333	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/18038/105
Uthentet 2025-03-13 10:36

16 DES. 1967
18038

S K J Ø T E

1.

Med dette skjøtes og overdras

til Trond Låtun født 12/3 1926
en ideell sjettedel av gnr. 144 bnr. 144 med 1333
fysisk disposisjonsrett over den vertikalt delte enebolig
og tilhørende tomt i Terrasseveien 98, Oslo, samt 1/58
ideell andel av gnr. 144 bnr. 1340 med fysisk disposisjons-
rett over bilplass nr. 13 i garasjehuset under oppføring
for kr. 205.550,- Tohundreogfemtusenfemhundreogfemti 00/100--
som er avgjort på omforenet måte.

2.

Julie Fjeldstad, Halvor og Paul Skappel, som Søndre Skøyen Boligstiftelse har kjøpt eiendommene av, har hver forbeholdt seg panterett i gnr. 144 bnr. 1333 med kr. 60.000,-, tilsammen kr. 180.000,-. Kjøperen er proratarisk ansvarlig for en sjettedel, d.v.s. kr. 10.000,- til hver av disse tidligere grunneiere, altså tilsammen kr. 30.000,-. Lånene har prioritet etter 1. og 2. prioritets pantelån på tilsammen kr. 120.000,-. De forrentes med 5½% p.a., og er uoppsigelige så lenge långiverne og deres ektefelle lever, deretter oppsigelige med 6 - seks - måneders gjensidig varsel, dog skal kreditorene ikke kunne bringe lånet til forfall før tidligst etter 20 års løpetid. Hver tredjedel betraktes som et eget lån. Det er delvis indeksregulert slik at lånebeløpet hver gang den offentlige konsumprisindeks måtte stige med 20% i forhold til det nåværende nivå, altså med 25 points, skal lånebeløpet forhøyes med 12%. Forrentningen skjer tilsvarende.

3.

Kjøperen og hans eventuelle rettsetterfølgere plikter å holde eiendommen i forsvarlig hevd, slik at både bygning og have med beplantning fremtrer som velholdt og i førsteklasses stand. Alt vedlikehold av bebyggelsen samt havene skal kjøperen sørge for. Gjerder og beplantninger skal på forhånd være godkjent av Søndre Skøyen Boligstiftelse og eventuelt bygnings-myndighetene. De fem medeiere har rett til fri adkomst m.v. på stikkveiene inn til husene. Fellesinnretninger av et hvert slag skal være til alle sameiernes disposisjon og vedlikeholdet bekostes i fellesskap. Eventuell tvil eller tvist mellom sameierne avgjøres med bindende virkning av boligstiftelsen etter at alle det vedrører har fått anledning til å komme med de anførsler og dokumentasjoner de ønsker.

Husene og disses farger må ikke forandres uten samtykke fra bygningsmyndighetene og selgeren.

4.

I misligholdstilfelle har Søndre Skøyen Boligstiftelse, som forvalter de største arealene på Søndre Skøyen, rett til å påby bestemte arbeider utført. Hvis dette pålegg ikke er etterkommet innen 6 måneder etter mottagelsen, å la arbeidene utføre for eiernes regning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/18038/105
Uthentet 2025-03-13 10:36

5.
Garasjebygget skal for sameierne forvaltes og bestyres av Søndre Skøyen Boligstiftelse, som sørger for vedlikehold og renhold av bygningen med tomt.

De tre lekeplasser mellom rekkehusene, som alle 58 eiere av de 11 rekkehus på feltet skal ha bruksrett til i fellesskap, administreres og vedlikeholdes sammen med garasjebygget. Stikkveiene vedlikeholdes av eierne i fellesskap, men Søndre Skøyen Boligstiftelse tar den snøbrøyting som kan gjøres maskinelt. Stiftelsens utgifter inkl. en rimelig administrasjonsgodtgjørelse fordeles på samtlige 58 eiere etter regnskap for hvert kalenderår. Til løpende utgifter betales et halvårlig forskuddsbeløp etter stiftelsens nærmere fastsettelse.

Stiftelsen forbeholder seg panterett i eiendommene for sine rettigheter etter nærværende kontrakt.

6.
Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige medeiere. Han hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

7.
Eventuelle tvister mellom Søndre Skoyen Boligstiftelse og kjøperen avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsmann oppnevnt av partene. I tilfelle partene ikke blir enige om voldgiftsmann oppnevner de hver sin og disse en oppmann, som oppnevnes av byrettsjustitiarius hvis enighet om dette heller ikke oppnåes.

Oslo, den 15. november 1967.
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
.....
h.r.advokat

Som hjemmelshaver samtykkes i skjøtingen.

For Julie Fjeldstad og Halvor Skappel i h.t. fullmakt og på egne vegne:
Paul Skappel
Paul Skappel

Det attesteres at h.r.advokat Erling M. Torkildsen og landbrukskandidat Paul Skappel har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at begge er over 21 år.
.....
advokat

Avskriftens riktighet bekreftes

5.

pekontrakt av 13/11 1967 stemplet for kr. 2100 forevist.
Byskriveren i Oslo
rkontoret kjødt 16/11 1967 av Aker distrikt
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 16/12 1967
for byskriveren

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Petter Løsåmoen 183250060
Vår referanse: 3700040/25941930
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 112

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15423	105	8.11.1967	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1333	0	2

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15423/105
Uthentet 2025-03-13 10:36

S K J Ø T E

15423

8 NOV 1967

1.

Med dette skjøtes og overdras

til Jens Vogt født 26/5. 19
en ideell ~~Vogt~~ ejettedel av gnr. 144 bnr. 1333 med 5. 33
fysisk disposisjonsrett over den vertikalt delte enebolig
og tilhørende tomt i Terrasseveien 100 , Oslo, samt 1/58
ideell andel av gnr. 144 bnr. 1340 med fysisk disposisjons-
rett over bilplass nr. 14 i garasjehuset under oppføring
for kr.205.550,- tohundreogfemtusenfemhundreogfemti 00/100---
som er ~~avgjort~~ betalt- tohundreogfemtusenfemhundreogfemti 00/100

2.

Julie Fjeldstad, Halvor og Paul Skappel, som Søndre Skøyen Boligstiftelse har kjøpt eiendommene av, har hver forbeholdt seg panterett i gnr. 144 bnr.1333 med kr. 60.000,-, tilsammen kr. 180.000,-. Kjøperen er proratarisk ansvarlig for en ejettedel, d.v.s. kr. 10.000,- til hver av disse tidligere grunneiere, altså tilsammen kr. 30.000,-. Lånene har prioritet etter 1. og 2. prioritets pantelån på tilsammen kr. 120.000,-. De forrentes med 5½% p.a., og er uoppsigelige så lenge långiverne og deres ektefelle lever, deretter oppsigelige med 6 - seks - måneders gjensidig varsel, dog skal kreditorene ikke kunne bringe lånet til forfall før tidligst etter 20 års løpetid. Hver tredjedel betraktes som et eget lån. Det er delvis indeksregulert slik at lånebeløpet hver gang den offentlige konsumprisindeks måtte stige med 20% i forhold til det nåværende nivå, altså med 25 points, skal lånebeløpet forhøyes med 12%. Forrentningen skjer tilsvarende.

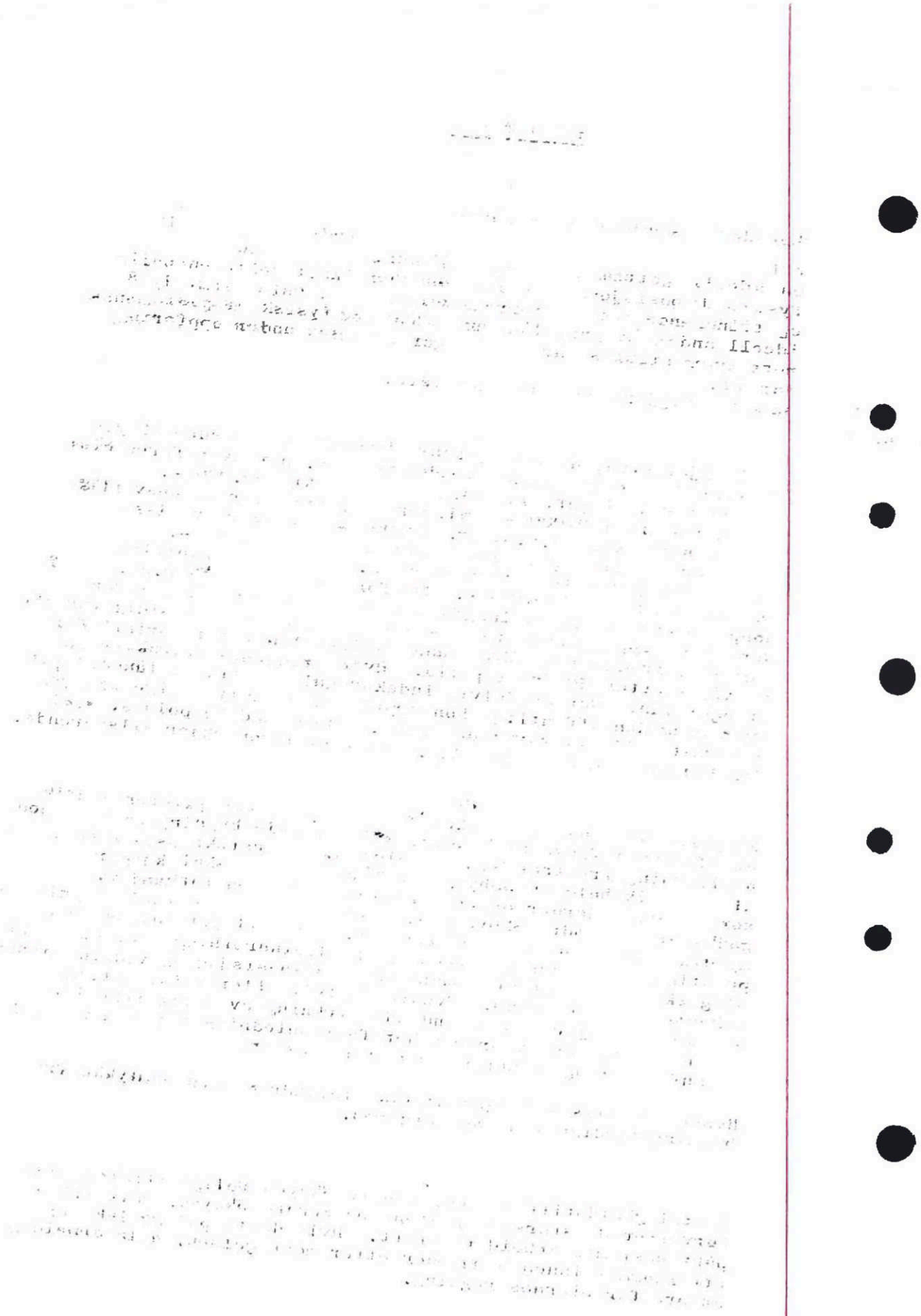
3.

Kjøperen og hans eventuelle rettsetterfølgere plikter å holde eiendommen i forsvarlig hevd, slik at både bygning og have med beplantning fremtrer som velholdt og i førsteklasses stand. Alt vedlikehold av bebyggelsen samt havene skal kjøperen sørge for. Gjerder og beplantninger skal på forhånd være godkjent av Søndre Skøyen Boligstiftelse og eventuelt bygnings-myndighetene. De fem medeiere har rett til fri adkomst m.v. på stikkveiene inn til husene. Fellesinnretninger av et hvert slag skal være til alle sameiernes disposisjon og vedlikeholdet bekostes i fellesskap. Eventuell tvil eller tvist mellom sameierne avgjøres med bindende virkning av boligstiftelsen etter at alle det vedrører har fått anledning til å komme med de anførsler og dokumentasjoner de ønsker.

Husene og disses farger må ikke forandres uten samtykke fra bygningsmyndighetene og selgeren.

4.

I misligholdstilfelle har Søndre Skøyen Boligstiftelse, som forvalter de største arealene på Søndre Skøyen, rett til å påby bestemte arbeider utført. Hvis dette pålegg ikke er etterkommet innen 6 måneder etter mottagelsen, å la arbeidene utføre for eiernes regning.



5.
Garasjebygget skal for sameierne forvaltes og bestyres av Søndre Skøyen Boligstiftelse, som sørger for vedlikehold og renhold av bygningen med tomt.

De tre lekeplasser mellom rekkehusene, som alle 58 eiere av de 11 rekkehus på feltet skal ha bruksrett til i fellesskap, administreres og vedlikeholdes sammen med garasjebygget. Stikkveiene vedlikeholdes av eierne i fellesskap, men Søndre Skøyen Boligstiftelse tar den snøbrøyting som kan gjøres maskinelt. Stiftelsens utgifter inkl. en rimelig administrasjonsgodtgjørelse fordeles på samtlige 58 eiere etter regnskap for hvert kalenderår. Til løpende utgifter betales et halvårlig forskuddsbeløp etter stiftelsens nærmere fastsettelse.

Stiftelsen forbeholder seg panterett i eiendommene for sine rettigheter etter nærværende kontrakt.

6.
Kjøperen gir avkall på eventuell forkjøpsrett som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige medeiere. Han hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

7.
Eventuelle tvister mellom Søndre Skoyen Boligstiftelse og kjøperen avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsmann oppnevnt av partene. I tilfelle partene ikke blir enige om voldgiftsmann oppnevner de hver sin og disse en oppmann, som oppnevnes av byrettsjustitiarius hvis enighet om dette heller ikke oppnåes.

Oslo, den 24. oktober 1967
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
.....
h.r.advokat

Som hjemmelshaver samtykkes i skjøtingen.

For Julie Fjeldstad og Halvor Skappel i h.t. fullmakt og på egne vegne:
.....
Paul Skappel

Det attesteres at h.r.advokat Erling M. Torkildsen og landbrukskandidat Paul Skappel har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at begge er over 21 år.
.....
advokat

Kjøpekontrakt av 23/10 1967 stemplet for kr. 2.100 forevist.
Merkene kassert 30/10 1967 av Byskriveren i Oslo
Oslo byskriverkontor, Aker distrikt
Aker distrikt, den 8/11 1967
for byskriveren Th. Heiberg (s)

Avskrift attestes!

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Petter Løsåmoen 183250060
Vår referanse: 3700042/25941940
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 111

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3225	105	25.2.1969	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1331	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3225/105
Uthentet 2025-03-13 10:35

25 FEB. 1969
3225/31

VERDI KR. 100,-

FELLESERKLÆRING

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 18/12 - 1968 for overtagelse av

VEI NR 1477, FRA FUGLELIVEIEN TIL VEI NR 1474

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 24/1 1969

Julie Fjeldstad
Gløer Skappel
Paul Skappel

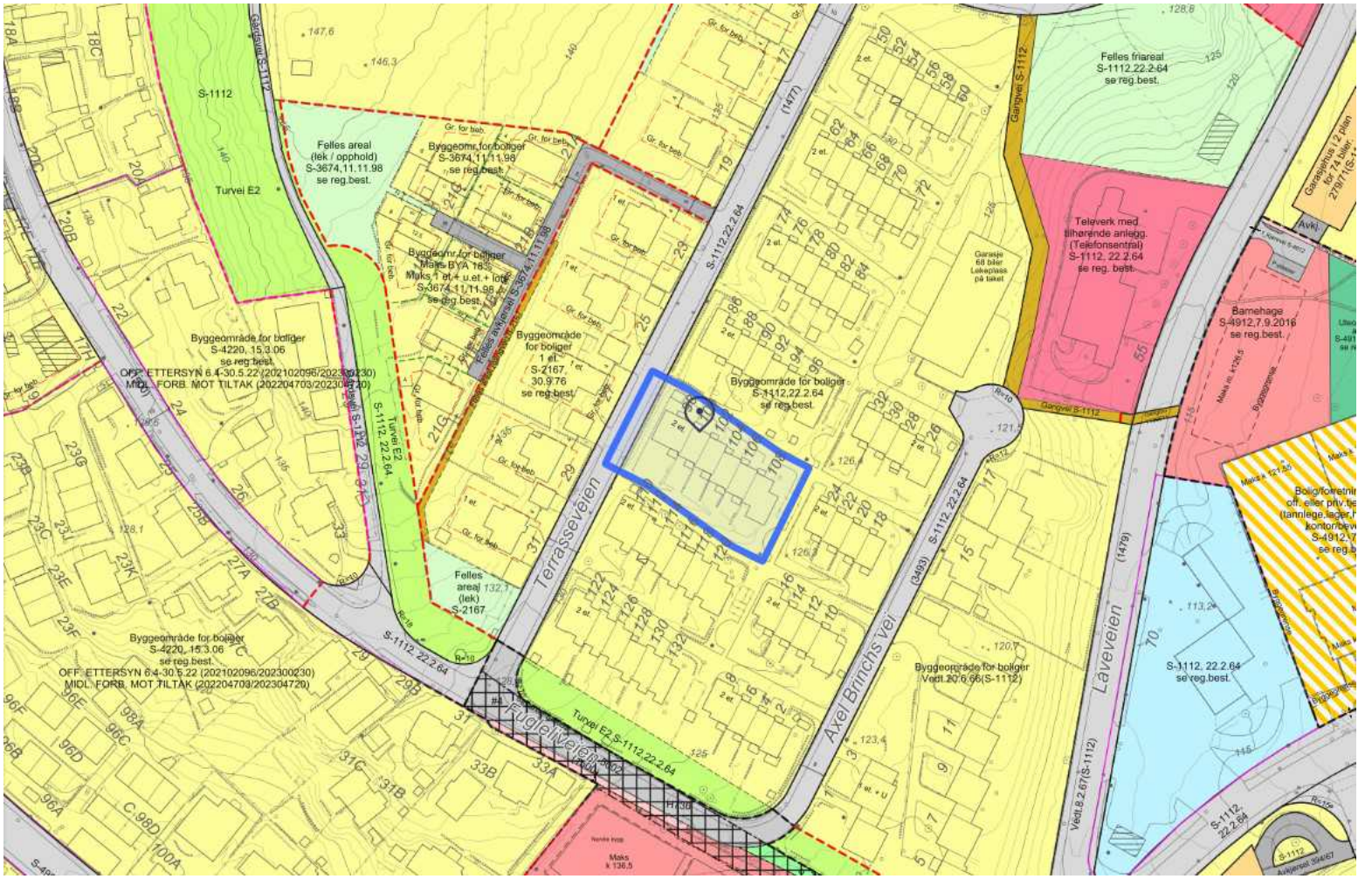
O.V.V. Bl. 51. - R. A.

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	FESTER ~~Hjemmelshavere:~~
144	1331		
"	1332		
"	1333		
"	1334		
"	1335		
"	1336		
"	1337		

Avskriftens riktighet bekreftes:

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:


Gangvei S-1112
S-1112
Turvei E2
Felles areal
(lek / opphold)
S-3674,11.11.98
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-3674,11.11.98
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks BYA 16,5
Maks 1 et.+ u.et. + loft
S-3674,11.11.98
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
1 et.
S-2167
30.9.76
se reg.best.
Felles areal
(lek)
S-2167
Turvei E2 S-1112,22.2.64
Terrasseveien
S-1112,22.2.64
Byggeområde for boliger
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Axel Brinchs vei
Byggeområde for boliger
Vedt.20.6.66(S-1112)
Laveveien
Vedt.8.2.67(S-1112)
Felles friareal
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Televerk med
tilhørende anlegg.
(Telefonsentral)
S-1112, 22.2.64
se reg. best.
Garasje
68 biler
Lekeplass
på taket
Barnehage
S-4912,7.9.2016
se reg.best.
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt.20.6.66(S-1112)
Maks
k 136,5

Oslo

S-1112

Regulerings- og bebyggelsesplan for g.nr.144,bnr.2 m.fl., Søndre Skøyen.

Vedtaksdato: 22.02.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401366

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg.formålet for S. Skøyen gård er usikkert.

Knytning(er) mot andre planer: V291064, V200666, 39467, 27971, V180964, V220466, V150766N2, V080267, V100571, V210668, V140868, V070266N2, 19967, V030167

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER til REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR G.NR.144, B.NR.2 M.FL. SØNDRE SKØYEN, OSLO

A.Boligfeltene

§ 1. Bebyggelsen skal som helhet og innenfor de enkelte bygningsgrupper som er markert på planen, virke helstøpt og harmonisk, og det skal søkes unngått at enkelte hus eller små grupper gis uttrykk som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Innenfor hver gruppe skal husene samordnes når det gjelder hovedform, takform og takvinkel og utvendige materialer. Gesims- og sokkelhøyder skal godkjennes av byplankontoret. Eventuell maling eller lignende behandling av husene, skal skje etter en felles plan for de enkelte grupper og skal godkjennes av bygningskontrollen.

For bebyggelse på "Skrabben" gjelder at den i utforming og materialvalg tilpasses den eksisterende småhusbebyggelse i vest.

§ 2. I boligområdene kan ikke innredes kontorer, verksteder, småindustri o.l. Slike virksomheter gis plass i forbindelse med forretningssentret. For øvrig tillates bare oppført og drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av slik karakter at det kan antas å være til gavn for strøket.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemeldingen innsendes plan i målestokk 1:200 som redegjør for fylling- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, plass for besøksbiler, sykler og søppelkasser og tørkeplasser.

§ 4. Som generell regel gjelder at det ikke oppsettes gjerder. Dog kan denne regel unnvikes med byplankontorets samtykke. Sammenhengende gjerde oppsettes av ensartet konstruksjon. Høyden skal ikke overstige 0,8 m. Før gjerdet oppsettes skal terrenget planeres slik at gjerdets overkant danner en mest mulig jevn linje. Gjerdefargen skal godkjennes av bygningskontrollen. Langs grense mot turvei og andre fellesareal, grense mot telefon- og likeretterstasjon, forretningsbebyggelse med bensinstasjon kan oppsettes godkjent gjerde.

§ 5. Nødvendige transformatoranlegg skal plasseres på en av følgende måter:
1. I tilknytning til garasjebygg eller lignende.
2. Under terreng.
3. Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Som hovedregel gjelder at anleggene skal plasseres mest mulig diskret. Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§ 6. For sammenhengende bebyggelse, rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse skal det anordnes fellesantenner. Dette gjelder både radio og televisjon. For blokkbebyggelsen skal ved byggemeldingen også innsendes tegning som viser plasseringen av og utførelsen av takoppbygg for ventilasjon, avtrekk, piper etc.

§ 7. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette.

Synlige deler av veggene samt innkjørsler skal behandles på slik måte at anlegget er mest mulig skjult i terrenget. På garasjetak ved vei 3493 forutsettes anlagt lekeplass. På egen tomt eller på andre steder som kan godkjennes av byplanrådet må avsettes plass for gjesteparkering, jfr. pkt. 5.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger med hybelhus o.l. oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Torget på forretningenes nivå er forbeholdt fotgjengere og det kjøpende publikum. All varetransport til og fra forretningene skal skje atskilt fra dette torg. Planen anviser plass for publikums biler på egen parkeringsplass.

§ 9. Barnehager får plass i 1-etasjes frittstående paviljonger eller legges inn i hovedbebyggelsen. Rundt lekeplasser og barnehager skal oppsettes godkjent gjerde.

§ 10. For den del av reguleringsområdet som omfattes av gårdsanlegget til Søndre Skøyen gård kommer bestemmelser i vedtekt for Oslo til Bygningsloven paragraf 131 pkt.2 til anvendelse.
I forbindelse med reisning av det innregulerte veksthus/gartneri skal det etter byplankontorets bestemmelser være anledning til innredning av gartnerbolig og utsalg.

§ 11. De på planen viste felles grøntarealer forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt privat. Den nærmere grensearrondering må godkjennes av byplankontoret.

Heri er ikke inkludert de regulerte turveger som i sin helhet opparbeides og vedlikeholdes av Oslo kommune i overensstemmelse med en plan godkjent av byplankontoret.

Terrasseveien 100

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	18 min 1.2 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	19 min 1.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	14 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	27 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østensjø skole Linje 3N, 78A, 78B	4 min 0.3 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	9 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	37 min

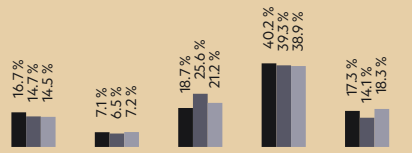
BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	5 min
Meny Bryn	15 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Vå	3.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Østensjø skole	5 min
Nordre skøyen hovedgård ballslette	10 min
EVO Bryn	16 min
Manglerud bad	19 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

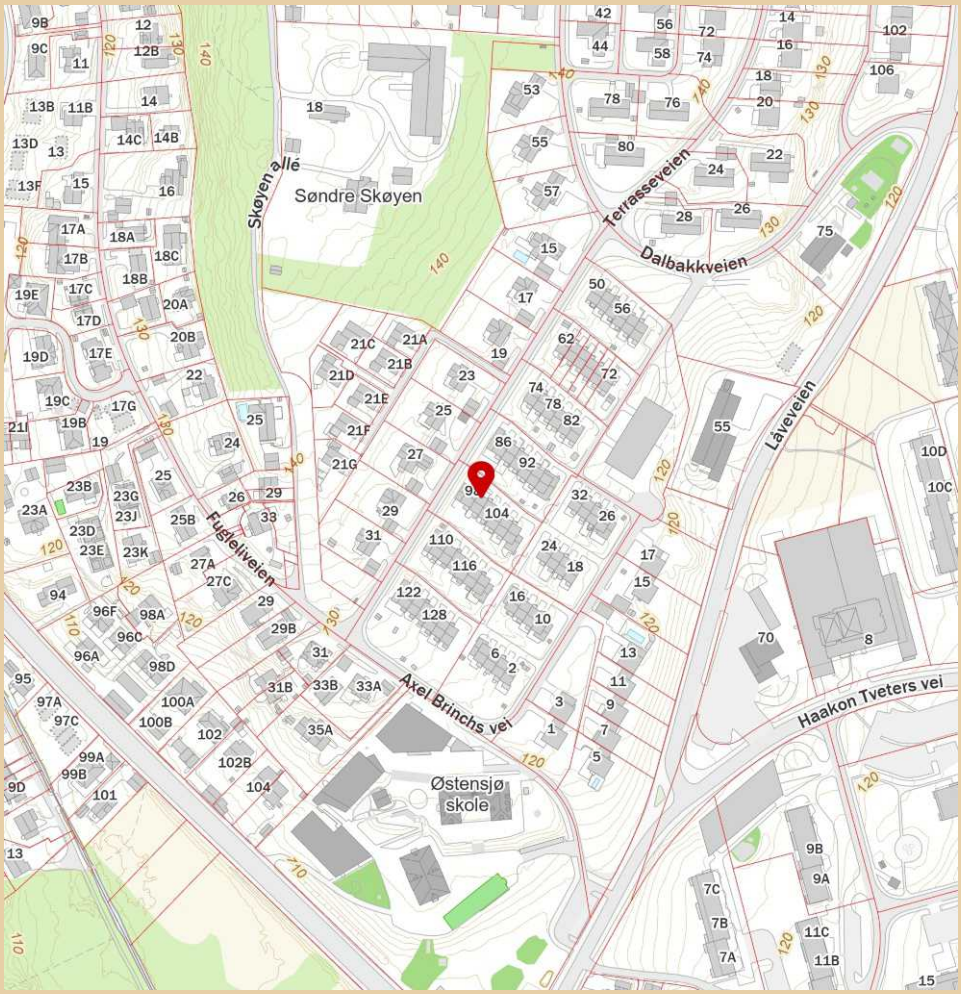
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

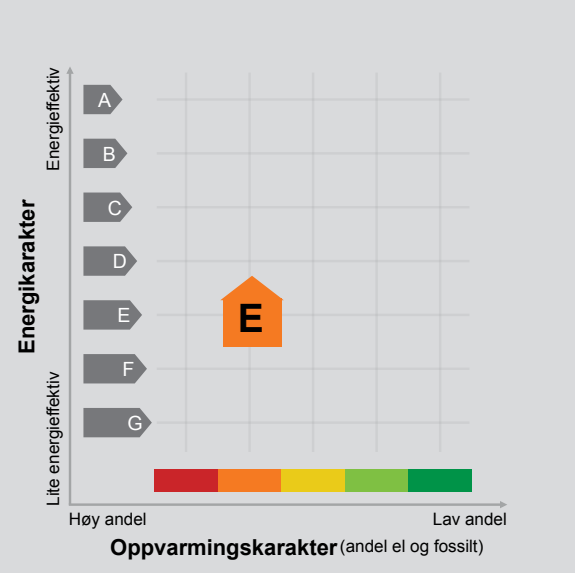
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Terrasseveien 100
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1333
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81147469
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93337
Dato	17.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 14 029 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:

12 704 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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:
Terrasseveien 100, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1333, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250060

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
