PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ÅRVOLLVEIEN 75D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Forsiden av energiattest

Meglers verdivurdering

Byggetegning bolig

Byggetegning garasje

Kopi av tinglyste servitutter

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Løsøre- og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Årvollveien 75 D, 0590 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 724

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3355 **Referansenummer:** QA1842

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

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 - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taket er en saltakskonstruksjon oppført med bærende konstruksjoner av tresperrer. Det er tilgang til et loft via en nedfellbar loftsstige som gir tilgang til halve taket. Taket er tekket med takpanner fra 2024. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål og ble også skiftet ut i 2024.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, 1962, som i 2024 ble etterisolert og kledd med ny kledning fra Saga Wood.

Boligen har malte trevinduer fra 2000, 2011, 2013 og 2020 utført med 2- og 3-lags isolerglass. Malte terrassedører i tre fra 2000 og 2020 utført med 2-lags isolerglass. Ytterdør fra 2013 utført med 2-lags isolerglass.

Boligen har en veranda med utgang fra kjøkkenet i 2. etasje, ellers flere terrasse- og betongplattinger på begge sider av huset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med en-stav parkett og gulvfliser. Innvendige vegger er hovedsakelig bestående av slette flater. Innvendige tak er også bestående av slette flater, men også av panel og takessplater.

Gulv mot grunn er antatt en støpt betongsåle, mens mellom 1. og 2. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag.

Peisovn tilknyttet byggets originale pipeløp fra byggeår.

Internt mellom etasjene i boligen er det en tretrapp fra byggeår som er oppgradert med trappefornyer i eik og glassrekkverk.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2012 med flislagt gulv og malte veggflater. I gulvet foran vaskemaskinen er det montert et sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett. Vaskerommet er utstyrt med en vaskeromsinnredning med stålkum og opplegg for vaskemaskin.Rommet er naturlig ventilert via vinduene.

Flislagt bad fra 2012. Badet sluk er montert utenfor badekaret og er synlig tilknyttet til en membranmansjett for toppmembran. Badet er utstyrt med et innmurt badekar, en servantinnredning og et veggmontert toalett. Rommet er ventilert med en elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2016 med høyglansfronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin
Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte gulvfliser og dels tapetserte og dels malte vegger. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vanninntak og hovedstoppekran er tilgjengelig på toalettrommet. Fra inntaket er vannrørene i boligen lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2012 med fordelerskap montert på badet. Automatiske stoppekraner er montert på kjøkkenet i 2. etasje. Avløpsrørene til de forskjellige installasjonene i boligen er av plast, mens hovedstammen/avløpsstammen som går gjennom boligen er et støpejernsrør fra byggeår.
300 liters varmtvannstank fra 2012 er plassert på vaskerommet.

Boligen er naturlig ventilert supplert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken, og blir varmet opp elektrisk via varmefolie i 3 soverom og i trapperommet i 1. etasje samt varmekabler i vindfanget og på badet. Ellers vegghengte panelovner.

Eier informerer om at det elektriske anlegget i boligen har blitt skiftet ut i perioden fra 2012 frem til 2023. Sikringsskapet er montert i vindfanget i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell, leire, og løsmasser. Boligen er bygget med en ringmur i betong. Fundamenteringen er ikke kjent, men det er heller ikke påvist noen større setninger i bygget.

Boligen ligger i en skråenende terreng, men det er planert ut flate områder på begge sider av boligen. Dreneringssystemet rundt bygget er fra byggeår. Løsning er ikke kjent da dette er skjulte konstruksjoner under terreng, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

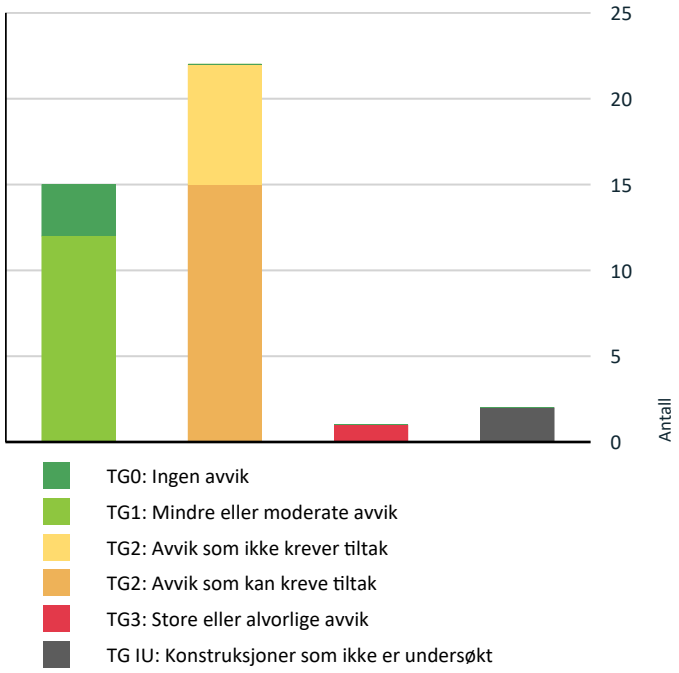
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er flere forhold med eiendommen og boligen som ikke er byggemeldt:
- Terrasse i 2. etasje inkl. bod under terrasse er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre ikke bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Bodbygg ved inngangspartiet er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Alle terrasser bygget over 50 cm over terreng er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Bod i 1. etasje er bruksendret til vaskerom uten at det foreligger søknad og godkjennelse om bruksendring.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Sammendrag av boligens tilstand

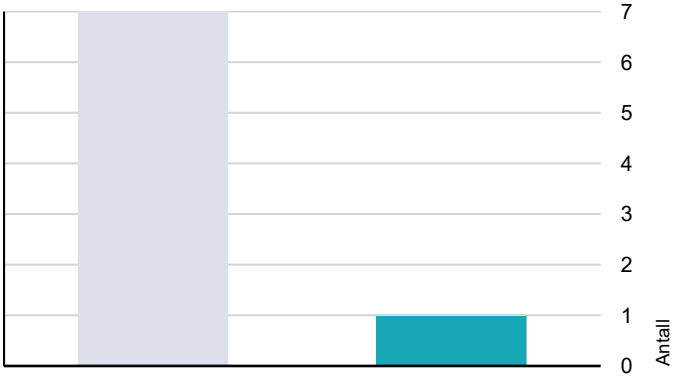
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendig > Asbestholdige materialer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Eier informerer om at byggeåret er 1962. Datert ferdigattest er 1968.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er av lakkert/filmbelagt stål og ble skiftet ut i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, 1962, som i 2024 ble etterisolert og kledd med ny kledning fra Saga Wood.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakskonstruksjon oppført med bærende konstruksjoner av tresperrer. Det er tilgang til et loft via en nedfellbar loftsstige som gir tilgang til halve taket. Den andre halvdeler en bygget igjen med svært begrenset mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist enkelte fuktmerker i undertakspanelet fra loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak av fuktmerkene på loftet ettersom det ikke var utslag for fukt ved fuktmåling på befaringsdagen. Normal årlig inspeksjon av loftet anbefales for å jevnlig oppdatere tilstanden.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra 2000, 2011, 2013 og 2020 utført med 2- og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Malte terrassedører i tre fra 2000 og 2020 utført med 2-lags isolerglass.
Ytterdør fra 2013 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda med utgang fra kjøkkenet i 2. etasje, ellers flere terrasse- og betongplattinger på begge sider av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av rekkverkene er lavere enn dagens minimimskrav. Rekkverkene er utformet slik at de enkelt kan klartes i av barn, og enkelte åpninger er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille dagens krav til rekkverk som er lavere enn 100cm økes til 100cm. Åpninger skal være mindre enn 10 cm og rekkverkene skal ikke være utformet slik at de kan klatres i.







TG 2 Utvendige trapper

Fra verandaen er det montert en spiraltrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spiraltrappen tilfredstiller ikke dagens krav til fri bredde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Asbestholdige materialer

Mellom seksjonene er det brukt brannsikre plater med asbestholdige produkter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mellom seksjonene er det brukt brannsikre plater med asbestholdige produkter. Asbestholdige produkter utgjør en helsefare dersom de brytes/knekkes og må derfor behandles med varsomhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Platene kan stå slik de er i dag uten at de utgjør en fare for helse, men dersom de en gang skal fjernes må dette gjøres av et saneringsfirma med spesialkompetanse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







INNVENDIG

TG IU Overflater

Gulvene i boligen er belagt med en-stav parkett og gulvfliser. Innvendige vegger er hovedsakelig bestående av slette flater. Innvendige tak er også bestående av slette flater, men også av panel og takessplater.

Tilstandsrapport

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er antatt en støpt betongsåle, mens mellom 1. og 2. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført stikkmålinger av retteheten av etasjeskillet og gulv mot grunn.
I 2. etasje er det målt høydeforskjeller over 15 mm gjennom stuen = TG 2
På kjøkkenet er det målt høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter = TG 1.
I trapperommet og på hovedsoverommet i 1. etasje er det målt høydeforskjeller over 15 mm gjennom rommene og over 10 mm innenfor en lengde på 2 meter = TG 2.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn tilknyttet byggets originale pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slike pipeløp som dette skal ha alle 4 sidene synlig for å kunne oppdage alvorlige avvik med pipen, mens en av sidene er vent mot naboen.
Over halvparten av forventet brukstid på pipeløpet er oppbrukt, og det er synlige sprekkdannelser i pipeløpet i 2. etasje.
Det mangler brannsikker plate på gulvet under sotluken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ettersom pipeløpets alder tilsier at det nærmer seg behov for en rahabilitering, vil den mest kostnadseffektive løsningen for å lukke avviket, være å rehabilitere pipeløpet med et innvendig foringsrør i stål. Ved å gjøre det stilles det ikke lengre krav til at alle 4 sidene på pipeløpet skal være synlige, men kun 2 av de. Etter endt rehabilitering vil derfor den nye oppstillingen gjøre at dagens løsning er i tråd med byggtekniske- og brannforskrifter.
Brannsikker plate må også monteres under sotluken i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene i boligen er det en tretrapp fra byggeår som er oppgradert med trappefornyer i eik og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper øverst på den ene siden i trappen.
Høyden mellom trapp og etasjeskiller/bjelkelag er noen cm lavere enn minimumskravet på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere bør være montert på begge sider i hele trappeløpet for å sikre trygg ferdsel i trappen.
Høyden mellom trapp og etasjeskiller er vanskelig å gjøre noe med uten å gjøre større inngrep i etasjeskilleren/bjelkelaget.



Høyden mellom trapp og etasjeskiller er under 2 meter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2012. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist krakeleringer i flisene rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krakeleringen av flisene inn mot badekaret kommer med stor sannsynlighet fra sprenninger grunnet bevegelser i badekaret, og det er derfor ikke grunn til videre undersøkelser av dette med mindre krakkeleringene skulle forverre seg over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet tilfredstiller ikke minimumskrav i byggteknisk forskrift, og anses heller ikke å være en fagmessig god utførelse ettersom den totale høydeforskjellen mellom baderomsdøren og topp slukrist kun er 5 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ettersom det er installert et badekar på badet vil ikke vann føres ut på gulvet ved normalt bruk. Sluk bør renses ofte for å unngå at sluket fortetter seg som igjen vil føre til at vann renner ut over gulvet og potensielt ut av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet sluk er montert utenfor badekaret og er synlig tilknyttet til en membranmansjett for toppmembran. Øvrige membransystemer er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at det er påvist manglende oppbrett av membranen ved røroppstikkene i gulvet og er derfor ikke i tråd med kravene i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Overvåk tilstanden jevnlig for å løpende vurdere tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer eller endringer i gulv og/eller vegger.

Tilstandsrapport



Manglende membranoppkant ved røroppstikk.



Manglende membranoppkant ved røroppstikk.



Jordningskabel er ikke montert til slukristen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et innmurt badekar, en servantinnredning og et veggmontert toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

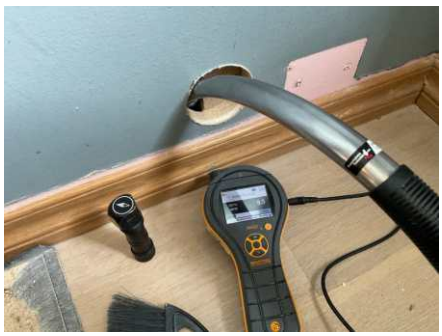
Rommet er ventilert med en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn i veggen mot badekaret uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2012. Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og takesshimling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt et fall på gulvet fra døren og mot sluket på 1 cm, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Dette tilfredsstiller ikke minimumskravene for lekkasjesikring i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre mot skader ved en større lekkasje fra f. eks. vaskemaskinen anbefales det at det monteres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til vaskerommet, og en fuktsensor liggende på gulvet ved døren. På den måten vil vanntilførselen stenges ved en lekkasje. Dette vil ikke allikevel tilfredstille kravene i byggteknisk forskrift, men vil bedre dagens løsning og anses som et rimeligere tiltak enn å legge om fallet på gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet foran vaskemaskinen er det montert et sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Sluket som er benyttet i dette rommet er ikke godkjent som et primærsluk ettersom dimensjonen på avløpsrøret fra sluket er av mindre dimensjon og vil ikke kunne ta for seg større vannmengder ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se tiltak under "overflater gulv". Ved å utføre det tiltaket vil også avviket under dette punktet bedres, selv om det ikke vil lukke avviket.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med en vaskeromsinnredning med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er naturlig ventilert via vinduene.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfanget uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2016 med høyglansfronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte gulvfliser og dels tapetserte og dels malte vegger. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Servanten mangler overløp og er derfor ikke sikret mot lekkasjer/overfylling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det kan til fordel ettermonteres en elektrisk avtrekksvifte i rommet for å bedre ventilasjonen.
- For å ha en løsning som sikrer mot lekkasjer/overfylling må servanten byttes til en med overløp, eller at det monteres en automatisk stoppekran på vanninntaket med en fuktsensor liggende på gulvet under servanten. Dette er også et tiltak som er foreslått under andre avvik, og dette kan derfor samkjøres med de avvikene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens vanninntak og hovedstoppekran er tilgjengelig på toalettrommet. Fra inntaket er vannrørene i boligen lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2012 med fordelerskap montert på badet.
Automatiske stoppekraner er montert på kjøkkenet i 2. etasje.

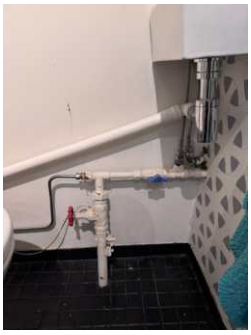
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedstoppekranen er av eldre alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at hovedstoppekranen byttes da eldre stoppekraner ofte kan "låse" seg slik at vannet ikke er mulig å stenge dersom behovet skulle være tilstede.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene til de forskjellige installasjonene i boligen er av plast, mens hovedstammen/avløpsstammen som går gjennom boligen er et støpejernsrør fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsstammen av støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsstammen ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert supplert med elektriske avtrekksvifter på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen er oppført i en periode hvor krav/normal byggeskikk var å ha avtrekk på toalettrom, våtrom og kjøkken koblet på en sjakt/rør med naturlig oppdrift. På vaskerommet er det opprinnelige ventilasjonsavtrekket tettet igjen, og det er kun ventilering gjennom vinduer. Ventilasjonsløsningen er derfor å anse med avvik sett mot krav/normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere et elektrisk ventilasjonsavtrekk på vaskerommet for å sørge for god utskifting av luft i boligen, og utskifting av fuktig luft på vaskerommet.

TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank fra 2012 er plassert på vaskerommet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG IU Elektrisk oppvarming

Boligen blir varmet opp elektrisk via varmefolie i 3 soverom og i trapperommet i 1. etasje samt varmekabler i vindfanget og på badet. Ellers vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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.

Eier informerer om at det elektriske anlegget i boligen har blitt skiftet ut i perioden fra 2012 frem til 2023. Sikringsskapet er montert i vindfanget i 1. etasje.
Det mangler flere samsvarserklæringer på arbeider utført fra 2012-2023. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.
   2012 Fra 2012 frem til 2023 har det elektriske anlegget blitt skiftet ut i sin helhet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler flere samsvarserklæringer på arbeider utført fra 2012-2023.

   Fremviste samsvarserklæringer:
   2016: Rehab kjøkken stue sov 2 etg
   2018: Etablere underfordeling bod, utelys stikk lys garasje bod

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

anlegg?
Nei

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 .





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.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er av fjell, leire, og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringssystemet rundt bygget er fra byggeår. Løsning er ikke kjent da dette er skjulte konstruksjoner under terreng, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det var ingen tegn til fuktproblematikk fra grunnen på befaringsdagen, og det er ingen rom under terreng i denne boligen. Dersom det skulle oppleves oppfukting av gulv i 1. etasjen, må det gjøres nærmere undersøkelser og dette må ses i sammenheng med "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget med en ringmur i betong. Fundamenteringen er ikke kjent, men det er heller ikke påvist noen større setninger i bygget.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i en skråenende terreng, men det er planert ut flate områder på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert fall ut fra bygningen, men eier informerer samtidig om at det aldri blir stående vann inn mot bygningen ved nedbør eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig å gjøre noe med terrengforholdet ettersom det opplyses om at det ikke er en utfordring med overvann på tomten. Følg allikevel med på dette, og dersom dette skulle endre seg må det gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Boden er ikke byggemeldt og byggeår er opplyst av eier.

Standard
Bodbygg oppført med solide materialer.

Vedlikehold
Boden fremstår som normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Frittstående bodbygg oppført i 2016 med bindingsverksvegger i tre kledd med liggende bordkledning utvendig. Ytteraket er en pulttakskonstruksjon (enveis fall) i tre.
Ytterkledningen har ingen klaring mot terrassen, noe som gjør at kledningen blir utsatt for oppfukting av snø og vann, og vil derfor ha en forkortet levetid i dette området sett mot resten av konstruksjonen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
-

Byggeår

Kommentar
-

Standard
Enkel, uisolert garasje med panelkledde yttervegger og pulttak kledd med plater.

Vedlikehold
Garasjedelen over terreng er nylig oppgradert med ny ytterkledning og taktekking ifølge eier.

Beskrivelse
Enkel uisolert garasje av eldre alder med ny ytterkledning i 2024 og nytt tak i 2022 ifølge eier. Ytterveggene er oppført som reisverksvegger og yttertaket er en pulttakskonstruksjon (enveis fall) i tre. Kompositt leddport fra 2018 med elektrisk garasjeportåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

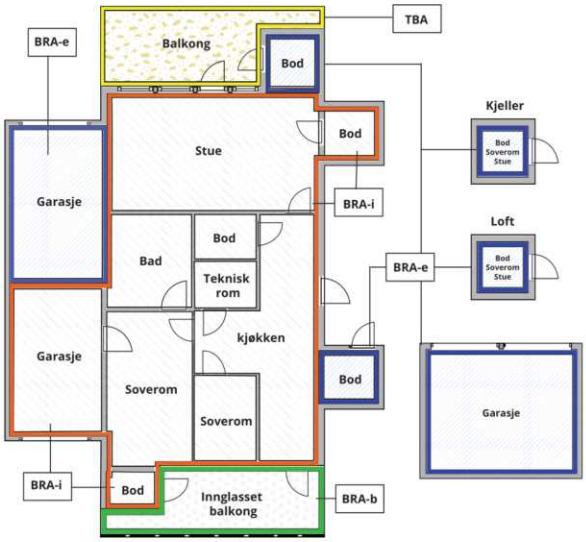
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	57			57	9
1. Etasje	53			53	
SUM	**110**				**9**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom		
1. Etasje	Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Bod, Bad, Toalettrom, Vaskerom		

Kommentar

Høyeste romhøyde i stuen i 2. etasje er 3,38 meter og laveste er 2,16 meter grunnet skråtak.
Romhøyden i trapperommet i 1. etasje er 2,33 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er flere forhold med eiendommen og boligen som ikke er byggemeldt:
- Terrasse i 2. etasje inkl. bod under terrasse er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre ikke bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Bodbygg ved inngangspartiet er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Alle terrasser bygget over 50 cm over terreng er ikke byggemeldt, og vil ikke uten videre bli godkjent ettersom dette går over utnyttelsesgraden på tomten.
- Bod i 1. etasje er bruksendret til vaskerom uten at det foreligger søknad og godkjennelse om bruksendring.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Brannceller

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

Kommentar: Det er påvist at det er manglende brannsikring mellom denne boligen og enderekkehuset som er et etterbygget tilbygg, ved inspeksjon på loftet og taket. Fremviste byggemeldte tegninger av tilbygget (nabo) viser at veggene mellom enhetene skal være oppført som B-30-vegger (brannmotstand), men dette er ikke mulig å kontrollere fysisk ettersom veggene er lukket/kledd igjen, og naboens bolig ikke er inspisert.
Mot den andre naboen (opprinnelig naboenhet) virker brannsikringen å være ivaretatt ved bruk av synlige asbestplater, men dette kan ikke bekreftes 100% ettersom veggene er lukket/kledd på innsiden slik som mot den andre naboen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tak og fasade oppgradert. Faktura er fremvist.
Støpt betongplatting. Arbeid utført som egeninnsats.
Pergola og terrasseplatting. Arbeid utført som egeninnsats.
Demontert peisovn i 1.etg og flyttet den opp og montert i 2.etg. Faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Denne garasjen er ikke bygget på tomten tilhørende selgere, men på nabotomten. Underetasjen av garasjen tilhører naboen, mens garasjen har selgere bruksrett over. Det er fremvist tinglyst dokument som beskriver følgende "(Tidligere eier) og senere eiere av g.nr 86 bnr.724 skal også ha verlagsfri bruksrett til garasje som oppføres på tomta". Det er ingen uenighet mellom naboene om at dette gjelder garasjen som er bygget på nabotomten, men da kun øvre del av den, og ikke underetasjen.

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	105	4
Bod	0	3
Garasje	0	15

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Odd Roar Salamonsen	Kunde
	Alet Bjaaland (delvis tilstede)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	724		0	224.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvollveien 75 D

Hjemmelshaver
Bjaaland Alet, Salamonsen Odd Roar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oversendt 13.3.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	16.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QA1842

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 Primera

Oppdragsnr.
125250117

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Roar Salamonsen	Alett Bjaaland

Gateadresse
Årvollveien 75D

Poststed	Postnr
OSLO	0590

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91233703

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: 125250117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og vaskerom er totalrenovert i 2012 Nye fliser på vegg og gulv, varmekabler er satt inn, ny membran, På gjestetoalett er det satt inn nytt toalett og vask
Arbeid utført av	KG Rørleggerservice AS, Pollux Instalasjon AS, Total Oppussing ANS

Filer

Bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad totalrenovert i 2012, nye sluker og ny membran

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen mindre sprekker i mur i pipeløpet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv i stue 2. etg. og i gang 1. etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert Sølvkre i 2020 (som er i alle hus i nabolaget)

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	Samme elektrofirma skiftet satt inn nye sikringer, skiftet ut eldre stikkontakter og kabler med nye, installerte utebelysning, la strøm til garasje med elbillader.
Arbeid utført av	Pollux Instalasjon AS

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf
5S Rapport fra sluttkontroll (1).pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
31802 ChecklistReport-1727-2341.pdf
31802 ChecklistReport_NELFO-1727-2702.pdf
Faktura-11103 elbillader.pdf
31802 Declaration-1727.pdf
31802.pdf
Odd Roar Salamonnen kledning m.m. 15.02.2024.pdf

Document reference: 125250117

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje i tilknytning til adressen.

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: Tak og fasade med etterisolasjon utført av firma. Terasse bygd av forrige eier før vi overtok.

Arbeid utført av: Smart Byggservice Viken AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Terrasse bygd av forrige eier, ikke byggemeldt. Bod på forsiden ikke byggemeldt. Terrasser på bakside ikke byggemeldt. Bod i 1 etg er ombygd til vaskerom og det er ikke meldt bruksendring.

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

Beskrivelse: Tinglyst bruksrett til garasje tilhørende nabo. Tinglyst adgang til å bruke utgang mot bakside til å gå til egen hage. Tinglyst rett til å benytte naboens eiendom til å komme til hovedinngang.

Document reference: 125250117

Tilleggskommentar

Ny kjøkkinnredning i 2016 Vinduer på forsiden skiftet i 2013 Innvendig trapp oppgradert 2020 Ny kledning og tak på bolig 2024 + etterisolering Ny kledning garasje 2024 Nytt tak garasje 2023 Gulv 1. etg lagt i 2012 Gulv i 2. etg lagt i 2016

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: 125250117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Roar Salamonsen	78fc0b4547470f7eeb303 edc874c926ea8c271ae	16.05.2025 18:29:25 UTC	Signer authenticated by One time code

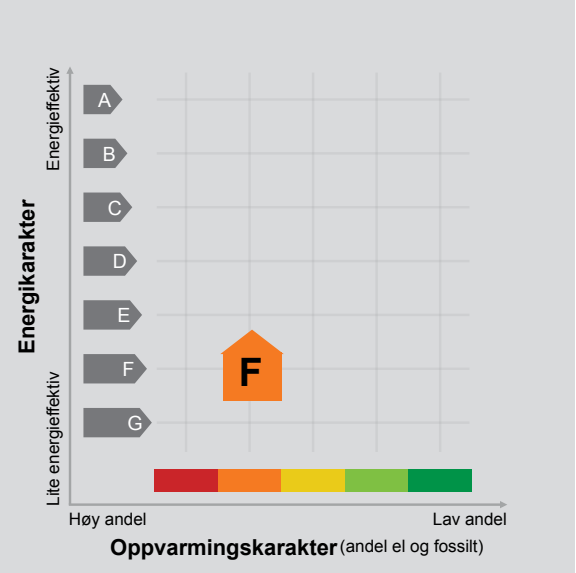
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alet Bjaaland	6fb441ac1ef2a92bd3f80e 2e9df93f89cb17229c	16.05.2025 18:31:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250117

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

ENERGIATTEST

Adresse	Årvollveien 75D
Postnummer	0590
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	724
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80217803
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121297
Dato	16.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

ÅRVOLLVEIEN 75 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 21.05.2025

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: Thomas Klovland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvollveien 75 D, 0590 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 86 BNR 724 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

11 400 000

-	11 400 000	103 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	18 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						224 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Årvollveien 73 D 162 m² 1962 262 m² 3 sov	25.06.2024	9 950 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**59 877**
2 Årvollveien 46 E 159 m² 2003 1 439 m² 3 sov	08.09.2024	11 680 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**71 384**
3 Dugnadsveien 4 D 165 m² 1958 402 m² 5 sov	23.10.2024	10 700 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**61 818**
4 Årvollveien 34 B 154 m² 1963 171 m² 4 sov	13.05.2025	11 900 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**79 545**
5 Selvbyggerveien 109 125 m² 1952 13,2 daa 3 sov	21.08.2024	10 750 000	**11 300 000**	403 069	11 703 069	**93 625**
6 Årvollveien 55 116 m² 1950 1. etg 3 sov	27.06.2013	4 930 000	**5 300 000**	214 830	5 514 830	**47 542**

Lekkert, betydelig oppgradert, selveid rekkehus over to plan med gjennomgående god standard og svært populær beliggenhet øverst på Årvoll - nærmeste nabo til Isdammen og Lillomarka. Betydelig oppgradert siden kjøpstidspunktet.

- Gjennomgående over to plan
- Ny kledning, nye vinduer og nye ytterdører
- Etterisolert
- Fire soverom
- Flott flislagt bad, samt separat toalett
- Stort, herlig spisekjøkken
- Peis i stuen
- Vaskerom
- Innvendig bod, to uteboder og loft med oppbevaringsmuligheter
- Flotte uteplasser foran og bak huset
- Sol fra morgen til kveld
- Egen garasje
- Selveier - Ingen fellesutgifter

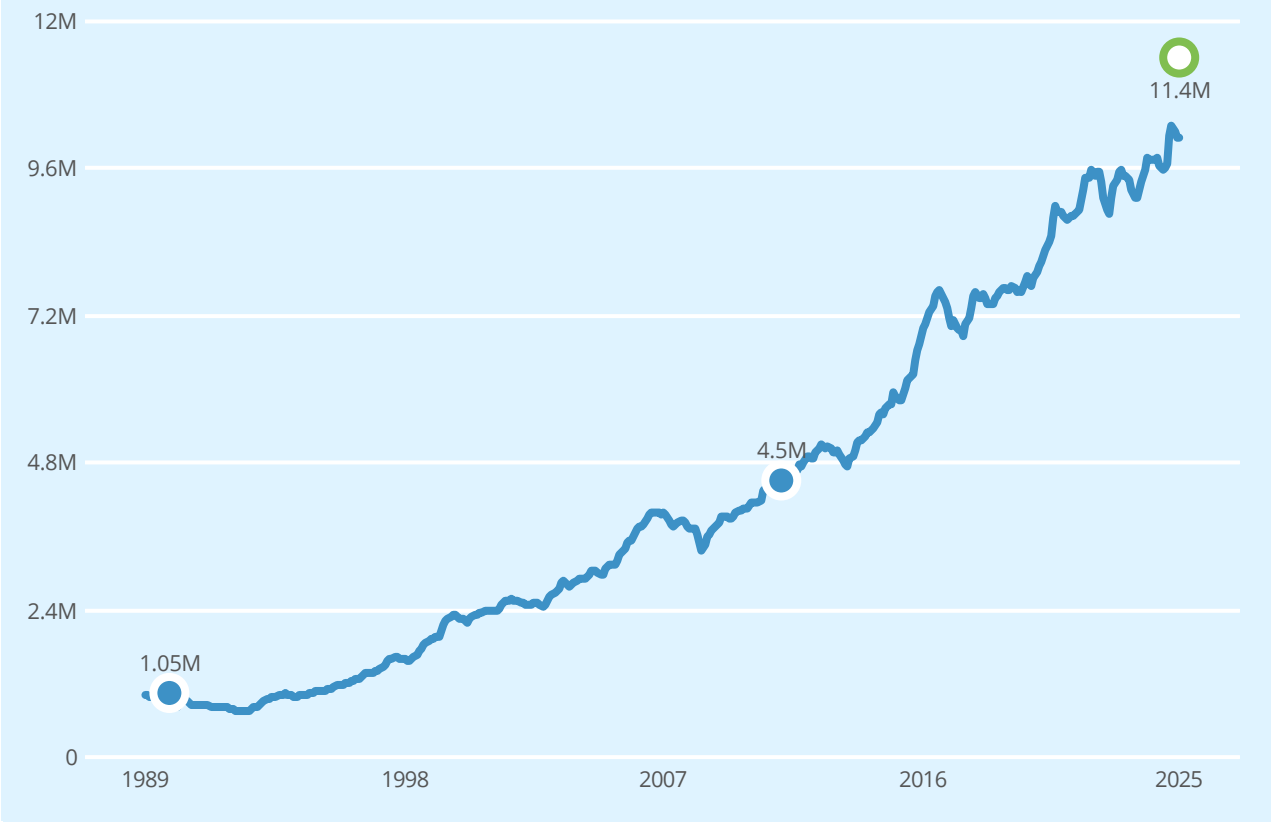
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2011	01.09.2011	05.12.2011	4 600 000	4 500 000	-	4 500 000	2
22.08.1990		22.08.1990	-	1 050 000	-	1 050 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Bjerke bydel nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Rekkehus solgt i Bjerke bydel siste 3 mnd

14
rekkehus solgt

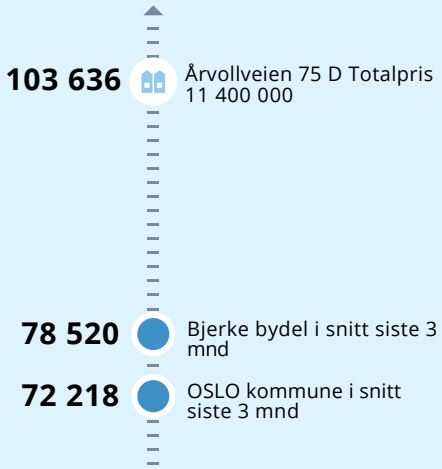


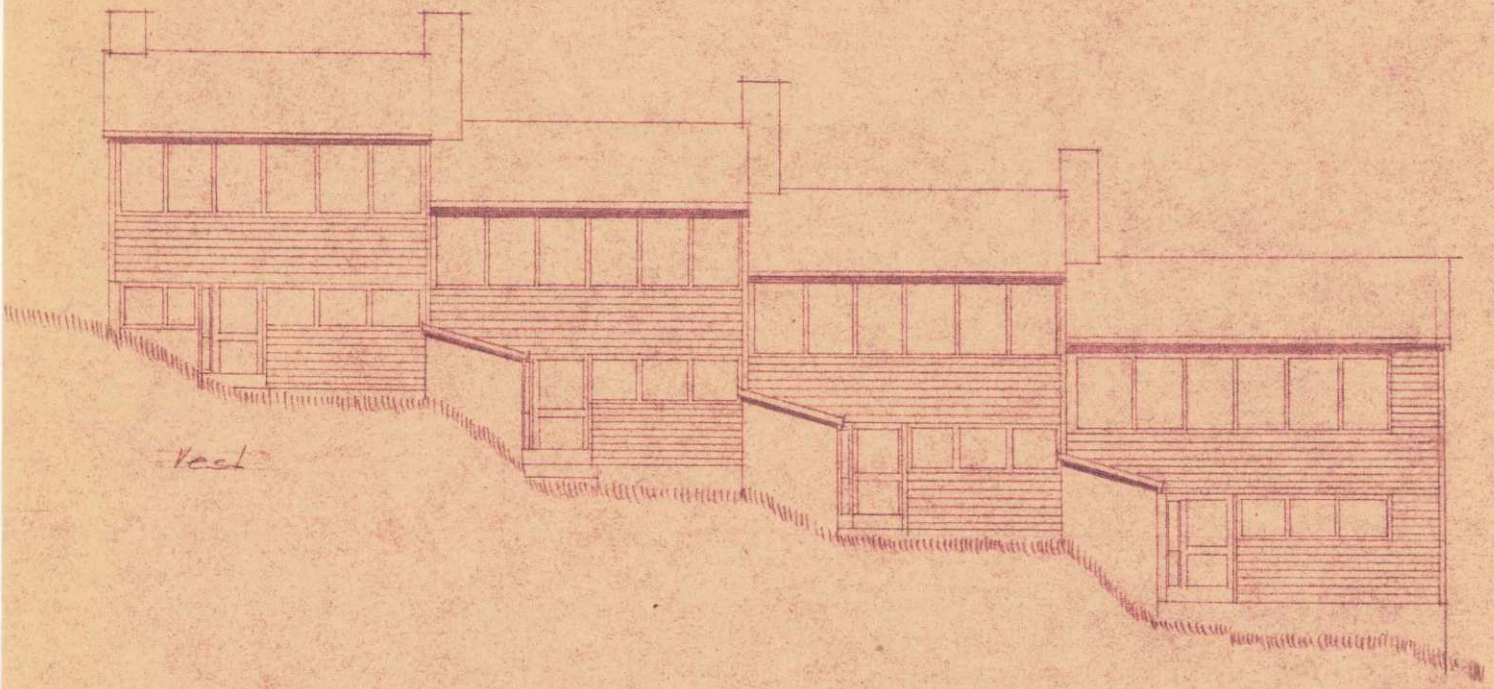
Solgt i snitt i løpet av

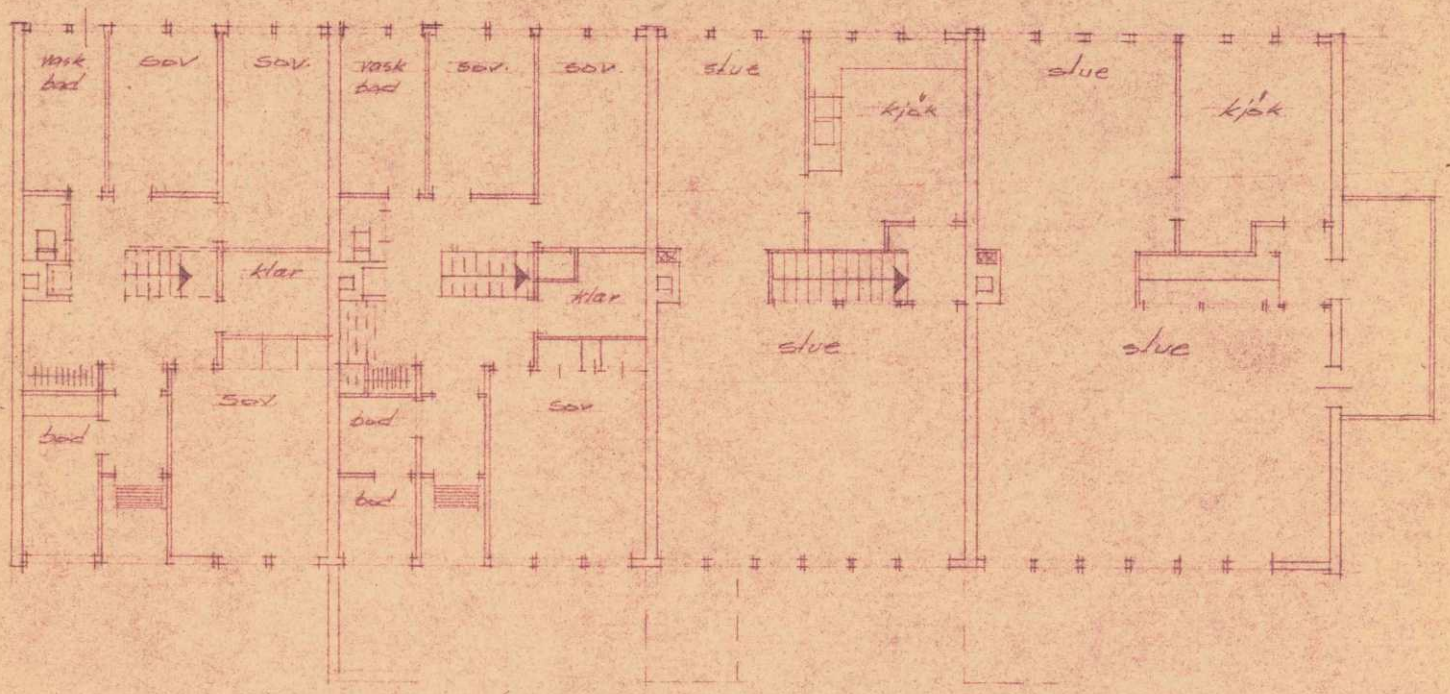
9
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser





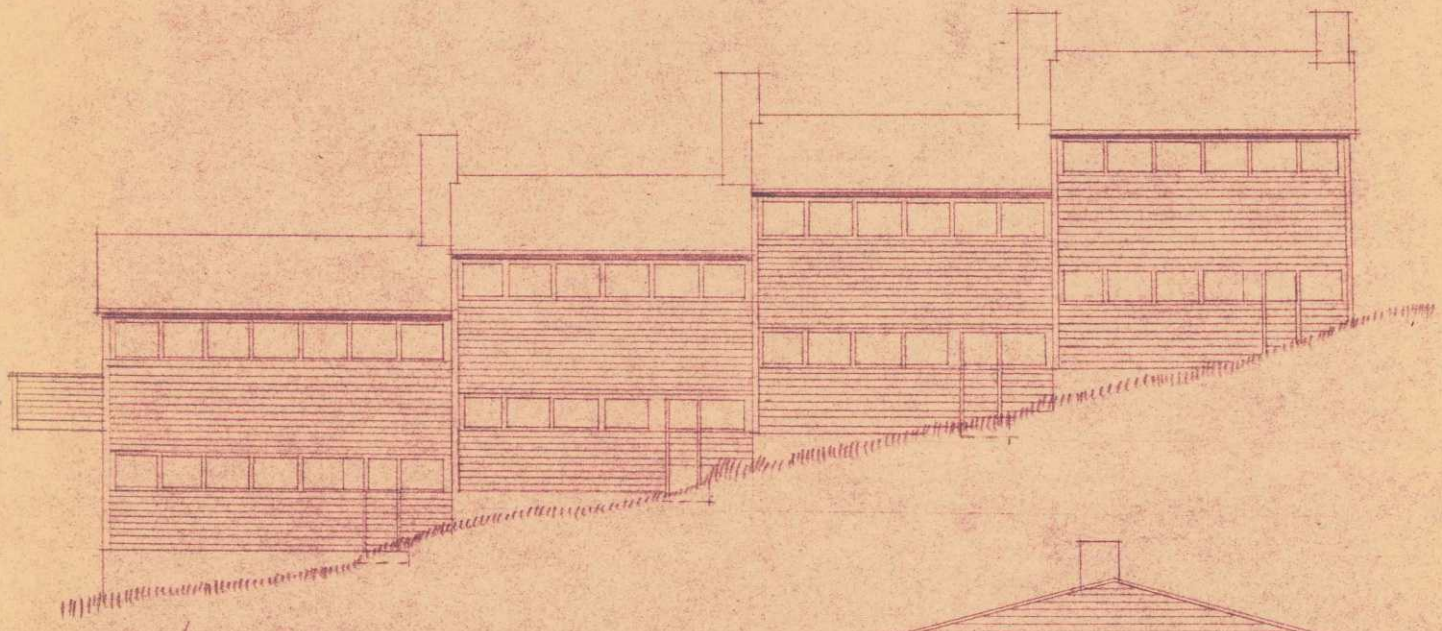


Underetasje - etasjeplan

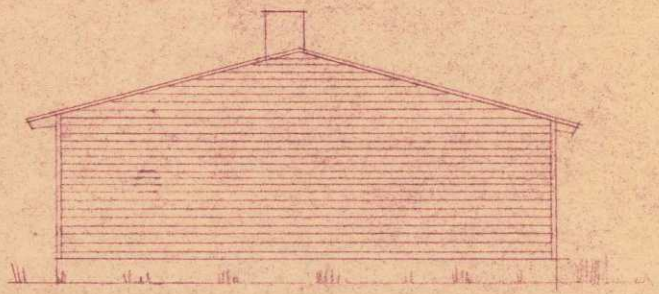
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 DES

4

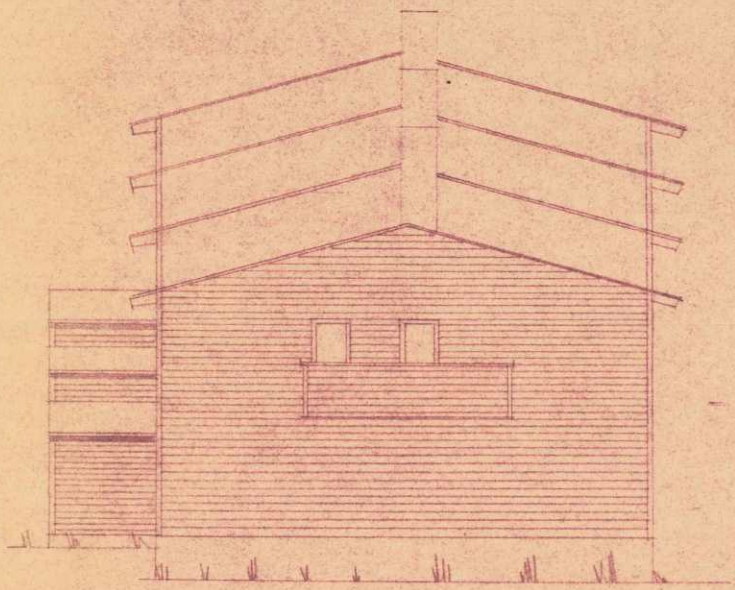
Rekkehus.
gnr. 86 bnr. 564
mål 1:100



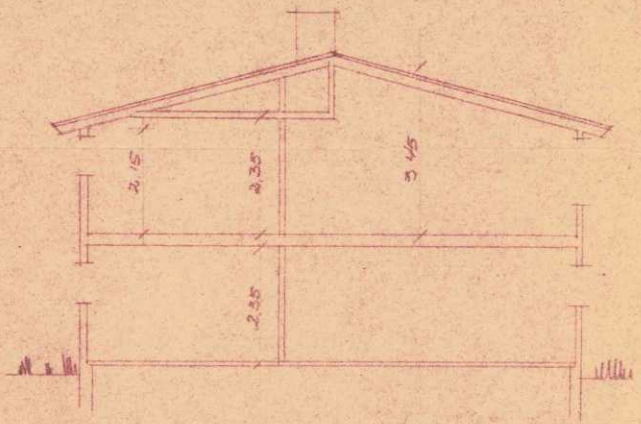
Øst



Nord



Syd



Snitt

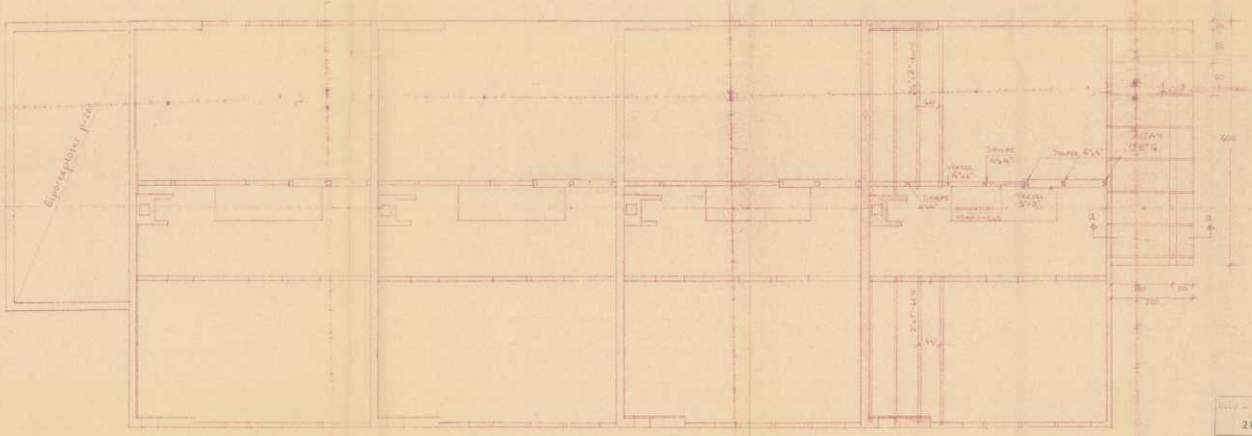
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 DES 1967

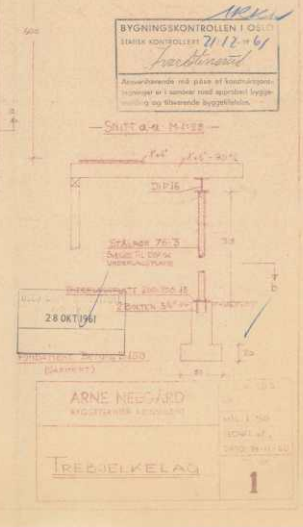
5

Rekkehus
gnr. 86 bnr. 564
mål 1:100

A. S. BAKKEBO

1





BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 21/12 61

Overensstemmende med påsatt statisk kontrollerte konstruksjoner i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggeforhold.

28 OKT 1961

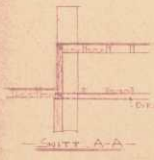
ARNE NESGÅRD
INGENIØRFIRMA A/S OSLO

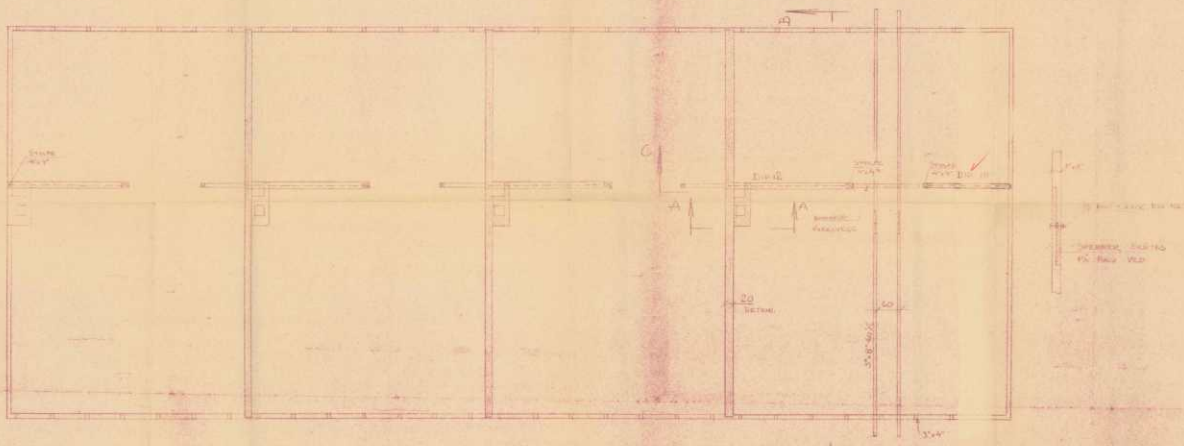
TREBJELKELAG

1

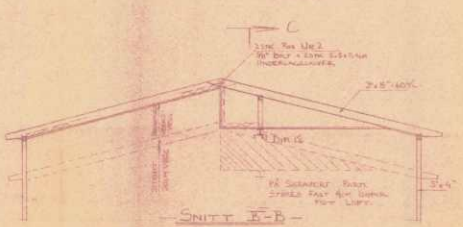
A. S. BAKKEBO

2B







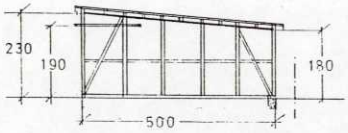


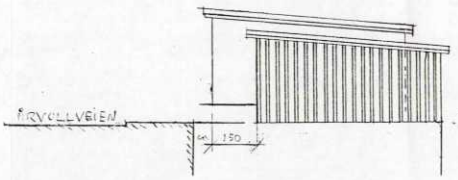
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
SØKNAD KONTROLLERT 2/11 - 60
Godkjennes
Godkjennelse må påse at konstruksjonene utføres i samsvar med søknadet byggebeskrivelse og tilhørende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
Avdeling
2 DES 1960

B. 28-11-60 forlenget 1 mnd.

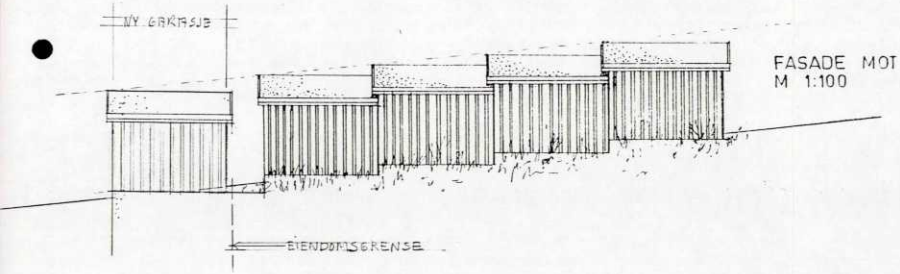
ARNE NEEGÅRD BYGGETEKNISK KONSULENT	nr. 280 mål 1:50 dato 12-11-60
TAKPLAN	2B



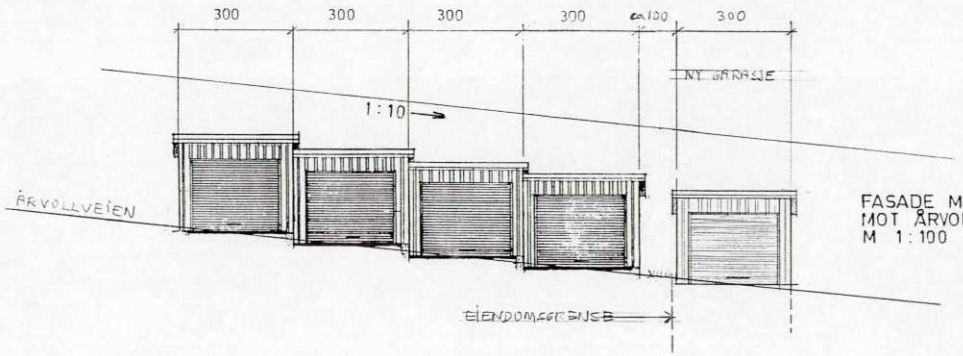


SNITT AV GARASJE
OG FASADE SYD
M 1:100

MOTTATT
JAN 1988
Oslo Bygningskontroll



FASADE MOT ÖST
M 1:100



FASADE MOT VEST
MOT ÅRVOLLVEIEN
M 1:100

ÅRVOLLVEIEN 75 D
MÅL 1 : 100
1.3.88
ARKITEKT MNAL FINN SUNDE

sentrum arkitektkontor
BERNT ANKERS GATE 68 0183 OSLO 1 TLF 20 83 30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/11800/105
Uthentet 2025-05-16 16:13

Erklæring

vedrørende

15 SEP 1964
11800

Eiendom

Garasje

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 31/8 - 64 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning:

[illegible] e.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/9-1964.

Byggherrens underskrift.

Steffen Birkeland

Skjøteinnehavers underskrift.

Steffen Birkeland

[illegible] riktighet bekreftet

2000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/17749/105
Uthentet 2025-05-16 16:13

17749/50 25 OKT. 1969

Overenskomst.

Mellom Erik Nyberget som eier g.nr. 86, b.nr. 724 i Oslo og Erling Hustvedt A/S som eier av g.nr. 86, b.nr. 467 i Oslo er d.d. opprettet slik overenskomst.

1.

Erik Nyberget samtykker herved i at det tillegges g.nr. 86, b.nr. 467 som realservitutt rett til å anlegge og vedlikeholde en overvannsledning for avløp av rentvann over eiendommen g.nr. 86, b.nr. 724 i Oslo.

2.

Alt arbeid på g.nr. 86, b.nr. 724 skal utføres med aktsomhet til minst mulig ulempe for eiendommen. Ledningen skal til enhver tid legges i en trace som ikke reduserer utnyttelsen av eiendommen g.nr. 86, b.nr. 724 mere enn strengt nødvendig. Ved eventuelle vedlikeholdsarbeider og selvsagt også ved anlegg av grøft og ledning skal terrenget ryddes og istandsettes forsvarlig - alt uten utgift for eieren av g.nr. 86, b.nr. 724 i Oslo.

3.

Nærværende overenskomst blir å tinglyse på begge eiendommer.

Oslo den 29. august 1969.

Som eier av g.nr. 86, b.nr. 724

Erik Nyberget.

Som eier av g.nr. 86, b.nr. 724
Erling Hustvedt A/S

Erling Hustvedt enestyrer

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/60019/105
Uthentet 2025-05-16 16:13

Adv. Axel Heiberg, Prinsensgt. 22, 0157 OSLO 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 86 BNR. 724 og BNR. 937

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 86 bnr. 724 og bnr. 937 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremyidige eieres vegne som heftelse på gnr. 86 bnr. 724 og bnr. 937 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 86 bnr. 724

Hjemmelsinnehaver
Ellen Aanesen

DAGBOKFØRT

17.SEP.87 060019

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/76875/105
Uthentet 2025-05-16 16:13

DAGBOKFØRT

19.NOV.87 076875

A V T A L E

BYSKRIVEREN I OSLO

Mellom Ellen Aanesen på den ene side og ektefellene Egil Fossum og Aase Synne Holan på den annen side er inngått slik avtale:

I

Partene er enige om at Egil Fossum/Aase Synne Holan skal bygge bolig for seg på del av Ellen Aanesens faste eiendom gnr. 86 bnr. 724, Årvollveien 75 D i Oslo. Denne del av eiendommen er nå fraskilt og gitt gnr. 86 bnr. 937. Byggemelding ble innsendt 19. januar 1987 av arkitekt Finn Sunde og er approbert.

II

Den tomt som er fradelt (heretter kalt tomta) skal tilskjøtes Egil Fossum/Aase Synne Holan. Partene har vært enige om at kjøpesum for tomta skal fastsettes med bindende virkning ved takst avholdt av Boliginstituttet Veritas. Slik takst er avholdt 4. november 1987 og prisen er satt til kr. 235.000,-.

III

For kjøpesummen skal utstedes pantobligasjon med sikkerhet i tomta. Pantobligasjonen skal ha prioritet etter foranstående heftelser på tilsammen kr. 500.000,-. Den skal nedbetales over 4 år med kr. 58.750,- innen 1. november hvert år, slik at første avdrag betales innen 1. november 1988 og siste avdrag innen 1. november 1992.

Av det utestående beløp skal betales 15% årlig rente - som betales innen 1. november hvert år, første gang 1. november 1988.

Pantobligasjonen skal påføres at den ikke er omsettelig.

IV

Eiendommen skal bebygges i samsvar med byggemeldingen nevnt i punkt 1.

Senere vesentlige endringer av bebyggelsen, samt ytterligere bebyggelse, kan ikke skje uten Ellen Aanesens samtykke.

V

Det er en forutsetning at Egil Fossum/Aase Synne Holan selv bor på eiendommen.

Ellen Aanesen skal ha forkjøpsrett ved overdragelse til andre. Forkjøpsretten skal ikke gjelde ved overdragelse til livsarvinger eller ektefelle, men skal da allikevel kunne gjøres gjeldende ved senere overdragelse fra disse til andre enn deres livsarvinger eller ektefelle.

Forkjøpsrett kan også gjøres gjeldende dersom Egil Fossum/Aase Synne Holan tar fast bolig annet sted og foretar utleie til andre enn personer nevnt i foregående ledd. Det beløp forkjøpsretten skal gjøres gjeldende for skal isåfall fastsettes med bindende virkning ved ny takst fra boliginstituttet Venstas.

Forkjøpsretten skal ikke gjelde for senere eiere av gnr. 86 bnr. 724, bortsett fra Ellen Aanesens livsarvinger eller ektefelle.

VI

Vesentlige endringer i byggemeldingen og delingssøknaden nevnt i punkt I kan ikke gjennomføres uten Ellen Aanesens samtykke.

VII

Ellen Aanesen og senere eiere av gnr. 86 bnr. 724 skal ha rett til adkomst over tomta på den gangvei fra Årvollveien som skal anlegges på tomta. Egil Fossum/Aase Synne Holan og fremtidige eiere av tomta skal på sin side ha rett til å gå over gnr. 86 bnr. 724 langs boligen på tomta. Ellen Aanesen og senere eiere av gnr. 86 bnr. 724 skal også ha vederlagsfri bruksrett til garasje som oppføres på tomta.

VIII

Tomta er overtatt av Egil Fossum/Aase Synne Holan med virkning fra 1. november 1987.

IX

Alle omkostninger i forbindelse med avtalen og gjennomføringen av denne skal betales av Egil Fossum.

X

Avtalen skal tinglyses både på gnr. 86 bnr. 724 og gnr. 86 bnr.

XI

Avtalen er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, 15/11 1987

Ellen Aanesen Egil Fossum Aase Synne Hola

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/40900/105
Uthentet 2025-05-16 16:13

DAGBOKFØRT

21.JUNI 88 040900

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G
OM VANN- OG AVLØPSANLEGG

vedr. Årvollveien 75 E, gnr. 86 bnr. 937 -
hjemmelsinnehavere Egil Fossum og Aase Synne Holan

og Årvollveien 75 A, gnr. 86 bnr. 729 -
hjemmelsinnehaver Erling Moen
Årvollveien 75 B, gnr. 86 bnr. 73o -
hjemmelsinnehavere Trond Johannessen og Unn Myhre Johannessen
Årvollveien 75 C, gnr. 86 bnr. 731 -
hjemmelsinnehaver Kjell Hegge
Årvollveien 75 D, gnr. 86 bnr. 724 -
hjemmelsinnehaver Ellen Aanesen

alle eiendommene i Oslo.

I

Årvollveien 75 E, gnr. 86 bnr. 937 gis rett til tilknytning til det eksisterende felles vann- og avløpsanlegg for de øvrige eiendommene.

II

Eierne av Årvollveien 75 E har betalt omforenet beløp for tilknytningsretten nevnt i pkt. I og er medberettiget i anlegget og medansvarlig for fremtidige utgifter på linje med de øvrige.

III

Samtlige av eiendommene skal ha rett til felles bruk av anlegget, samt rett til adkomst for reparasjoner og vedlikehold.

IV

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

Oslo, 17/6 1988

For Årvollveien 75 E, gnr. 86 bnr. 937:

Egil Fossum

Aase Synnøve Holan

For Årvollveien 75 A, gnr. 86 bnr. 729:

Erling Møen

For Årvollveien 75 B, gnr. 86, bnr. 730:

Trond Johannessen

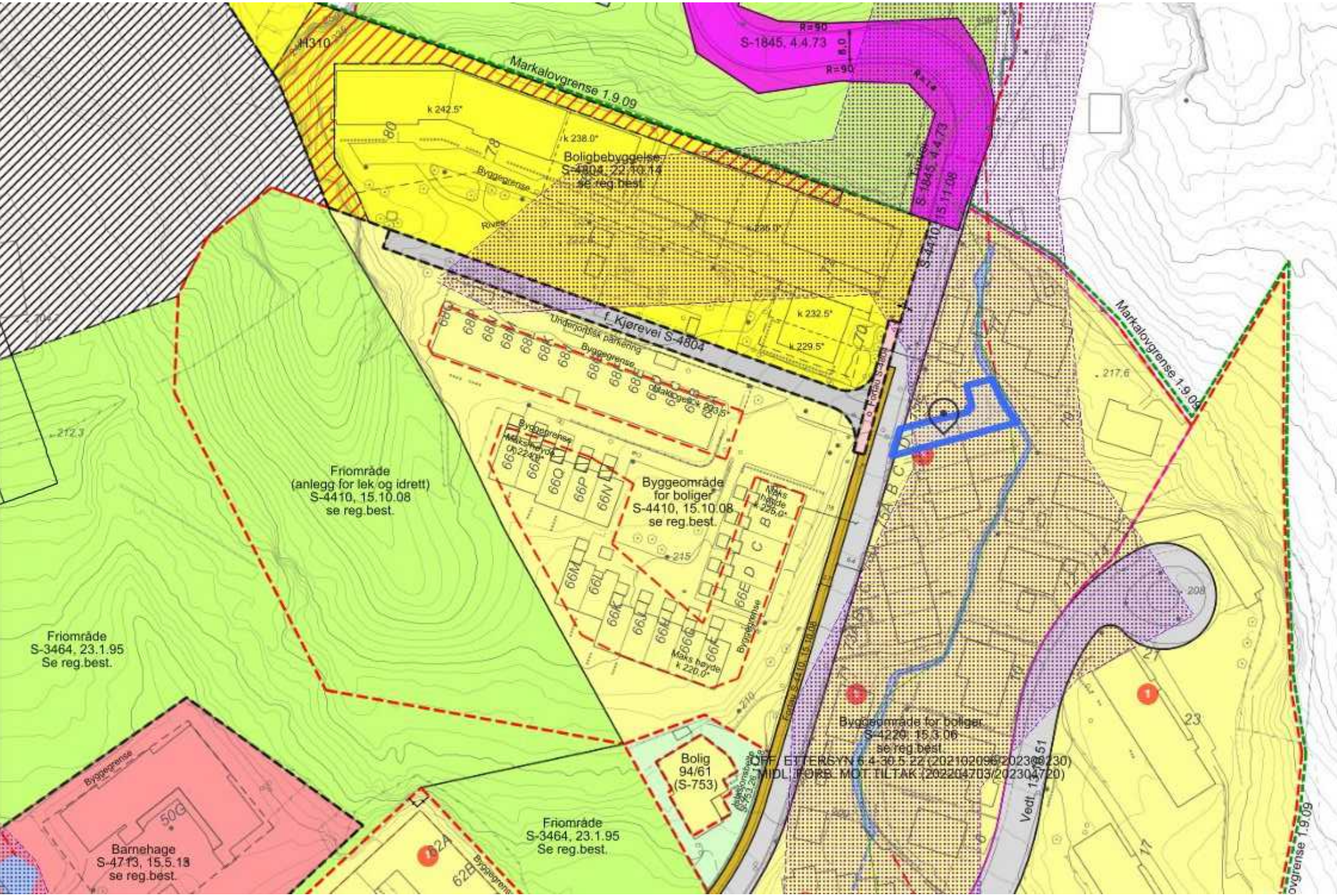
Unn Myhre Johannessen

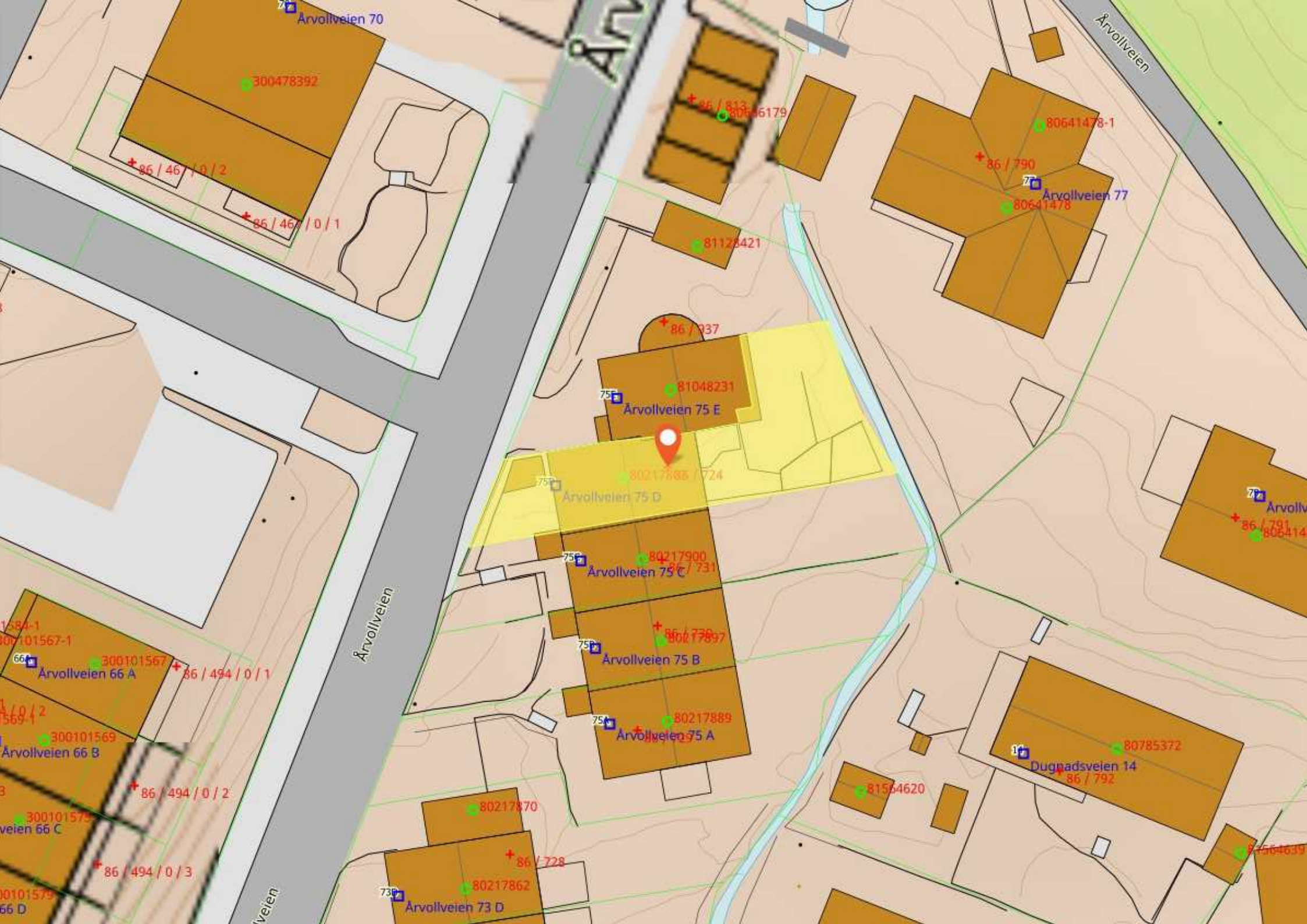
For Årvollveien 75 C, gnr. 86 bnr. 931:

Kjell Hegge

For Årvollveien 75 D, gnr. 86 bnr. 724:

Ellen Aanesen


Markalovgrense 1.9.09
Boligbebyggelse
S-4804, 22.10.14
se reg.best
f. Kjørevei S-4804
Friområde
(anlegg for lek og idrett)
S-4410, 15.10.08
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-4410, 15.10.08
se reg.best.
Friområde
S-3464, 23.1.95
Se reg.best.
Bolig
94/61
(S-753)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230130)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/20230420)
Barnehage
S-4713, 15.5.18
se reg.best.
Friområde
S-3464, 23.1.95
Se reg.best.
Markalovgrense 1.9.09


Årvollveien 70
300478392
86 / 46 / 0 / 2
86 / 46 / 0 / 1
Årvollveien
80646179
80641478-1
86 / 790
Årvollveien 77
80641478
81128421
86 / 737
81048231
Årvollveien 75 E
80217888 / 724
Årvollveien 75 D
80217900
Årvollveien 75 C
86 / 731
86 / 730
80217897
Årvollveien 75 B
80217889
Årvollveien 75 A
Årvollveien 66 A
300101567
86 / 494 / 0 / 1
Årvollveien 66 B
300101569
86 / 494 / 0 / 2
86 / 494 / 0 / 3
80217870
86 / 728
80217862
Årvollveien 73 D
80785372
Dugnadsveien 14
86 / 792
81564620
86 / 791

Årvollveien 75D

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 2.8 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	10 min 0.9 km
Linderud Linje 4, 5	6 min 2.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.9 km

BARNEHAGER

Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.4 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 0.7 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	12 min
Rema 1000 Årvoll	16 min

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	16 min
Apotek 1 Tonsenhagen	11 min
Linderud Vinmonopol	7 min

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	8 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	10 min
EVO Årvoll	14 min
Fitness24Seven Bjerke	21 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

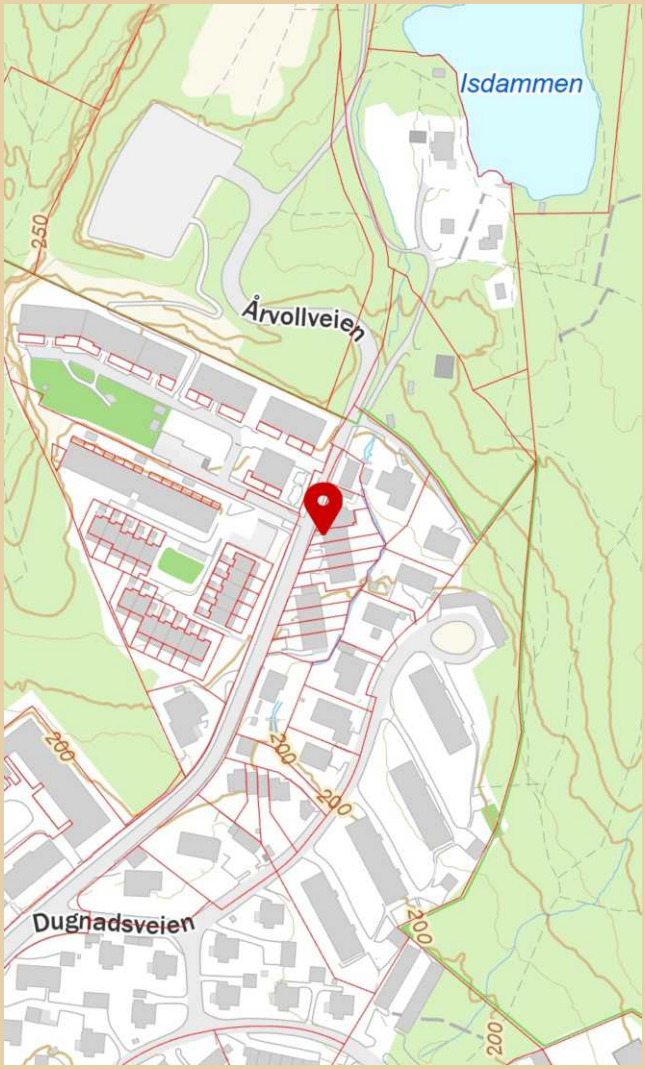
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årvollveien 75D, 0590 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 724, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Thomas Klovland

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 932 09 689

E-post: thomas.klovland@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.
