PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HANS C. GJEFLES VEI 12D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Kommunale avgifter

Servitutter

Formuesverdi

Protokoll generalforsamling

Regnskap

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Hans C Gjefles vei 12D , 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 775

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4238 **Referansenummer:** ZG1804

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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

Enderekkehus over 3 etasjer oppført i 1981. Datidens byggeskikk og byggeregler til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Installert fast tilkobling til varmtvannsbereder og rettet jordfeil meldt fra Elvia (Optimal Elektro)
2025: Byttet varmtvannsbereder (Comfort Bryn AS)
2025: Utvendig renovering av takshingel, taksjekk, påføring Nowoclean, samt vask og liming løs shingel (Takfornying.no)
2024: Byttet kjøkkenarmatur
2024: Byttet toalett på bad/wc i mellometasje
2023: Nytt PVC gulv ved inngangspartiet
2023: Montert varmepumpe (kurs og opplegg til varmepumpe installert av Optimal Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2023: Nytt PVC gulv på terrasse i 1.etg
2022: Skiftet til automatsikringer (Norstrand Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2022: Montert elektrisk solmarkise
2021: Montert vegghengt toalett i toalettrom
2016: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett, rapportnr. 4034290, sak avsluttet)
2016: Utskiftning av vinduer i to soverom
2004: Pusset opp bad/wc i mellometasje (fliser gulv lagt på eksisterende baderoms belegg)
2004: Skyvedørsgarderobe i mellometasje
2001: Legging av takshingel
1998: Satt inn kjøkkeninnredning (Sentrum Bygg)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enderekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i tre og undertak med rupanel. Taket er tekket med takshingel fra 2001. Utført renovering av takshingel i 2025. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål fra byggeår. Det er montert stige på tak for feier. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1981. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016 (to soverom i mellometasje). Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Profilert ytterdør i tre til utebod fra byggeår. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår (2.uetg), 1991 (1.uetg) og 2006 (1.etg). Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

1.etg: Utgang fra stue til vestvendt delvis takoverbygget terrasse på ca. 18 m². Betongdekke belagt med PVC terrassegulv. Rekkverk i tre med liggende trepanel og toppbeslag. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer, utelampe og strømuttak. 1.uetg: Terrasse på ca. 30 m² utenfor tv-stue/kontor. Deler av terrassen er tak over utebod. Ukjent type underlag/fundament forøvrig. Terrassebord i beiset treverk. Rekkverk i malt treverk. 2.uetg: Utgang fra soverom og kjellerstue til vestvendt terrasse på ca. 17 m². Betongdekke trelemmer. Rekkverk i malt murverk/betong. Det er montert utelampe.

Utvendige tretrapper i treverk. Stedvis rekkverk i treverk. Flislagt betongtrapp ved øvre del mot hage og inngangssiden. Utvendig trapp i treverk kledd med PVC terrassebord til inngangspartiet.

Garasjeplass i felles dobbelgarasje. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Gulv/dekke er belagt med heller. Grunnmur/yttervegger og tak i betong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Manuell betjent vippeport i tre. Ståldør til krypkjeller i bakkant av garasjerommet. Innlagt strøm og lys.

Bygningen har krypkjeller langs terreng under 1. og 2. uetg. Adkomst via luke i ende-/gavlvegg og via ståldør i garasje. Krypkjelleren har hovedsakelig fjellgrunn. Krypkjeller ble besiktiget fra luke i endevegg og fra baksiden av garasje.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere i betong. Trebjelkelag i tilbygg. Gulv 1.etg: Parkettgulv i vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulv 1.uetg: Laminatgulv i trappegang, mellomgang og begge soverom. Parkettgulv i tv-stue/kontor. Gulvbelegg i bod. Gulv 2.uetg: Laminatgulv i trapperom og soverom. Parkettgulv i kjellerstue m/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet malt trepanel. Himlinger: Hovedsakelig malte plater, takess og malte betonghimlinger. Plassmurt ildsted med Dovre peisinnsats i stue 1.etg. Skiferplate foran innsats/ilegget. Malte tretrapper med lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt treverk. Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet. Kombinasjon av malte/hvite profilerte tredører, hvite formpressede innerdører og finérte innerdører av varierende årgang. Skyvedør til kjøkken og mellom gang/stue. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i gang 1.etg. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i 1.uetg. Garderobeskap med glatte fronter i to soverom 1.uetg. Skyvedørsgarderobe med speildører i soverom 2.uetg.

VÅTROM Gå til side

1.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med glassfronter og skyvedør, dusjbatteri og håndusj. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør. Badet ble pusset opp/modernisert i 2004 (fliser gulv lagt på eksisterende baderoms belegg). Det er i satt inn dusjkabinett i senere tid. Det ble byttet toalett i 2024.

1.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med gulvbelegg, tapetserte vegger og malt betonghimling. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin. Overskap og benkeskap med laminerte fronter samt benkeplate. Frittstående varmtvannsbereder. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør.

2.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med gulvbelegg, malte veggflater og malt betonghimling. Gulvmontert toalett. Høyskap med og servantinnredning med profilerte/glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps

Beskrivelse av eiendommen

servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med panelovn.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 1998 (Sentrum Bygg) med profilerte eikefronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Det er montert vannstopp for oppvaskmaskin iflg. eier. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle -/fryseskap.

2.uetg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Heldekkende benkebeslag i stål med kokeplater, oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med slange/kanal ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte flater og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne, servantinnredning med hvit glatt front, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og profilert speilskap med belysning. Speilskap over toalett. Oppvarming med panelovn. Skjulte vannrør. Synlig avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 200 liter Oso varmtvannsbereder fra 2025 plassert i vaskerom. 120 liter Oso varmtvannsbereder fra 1997 plassert i bod under trapp i 2.uetg. Vannrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken i 2.uetg. Utekran tilkoblet kaldtvann. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe (2023) og gulvvarme. Gulvvarme i vindfang, bad/wc i 1.uetg og kjellerstue 2.uetg. Telenor tv- og internett tilknytning. Det er installert Sector boligalarm. Elektrisk terrassemarkise i 1.etg (2022). 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i 1.uetg: Hovedbryter, 50 A hovedsikring (skrusikringer), overspenningsvern, digital strømmåler og ca. 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt fundamenter og grunnmur i betong. Forstøtningsmur fra 1982 bestående av betongsøyler og trykkimpregnerte lysmaster som er lagt horisontalt mellom søylene. Sprengstein i nedkant. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

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

Byggetegning datert 25.03.1980.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

1.uetg (mellometasje): Avvik: Mellomgang er opprinnelig byggemeldt bod. Tilbygget tv-stue/kontor mot øst. Dette er ikke søkt/byggemeldt/godkjent.

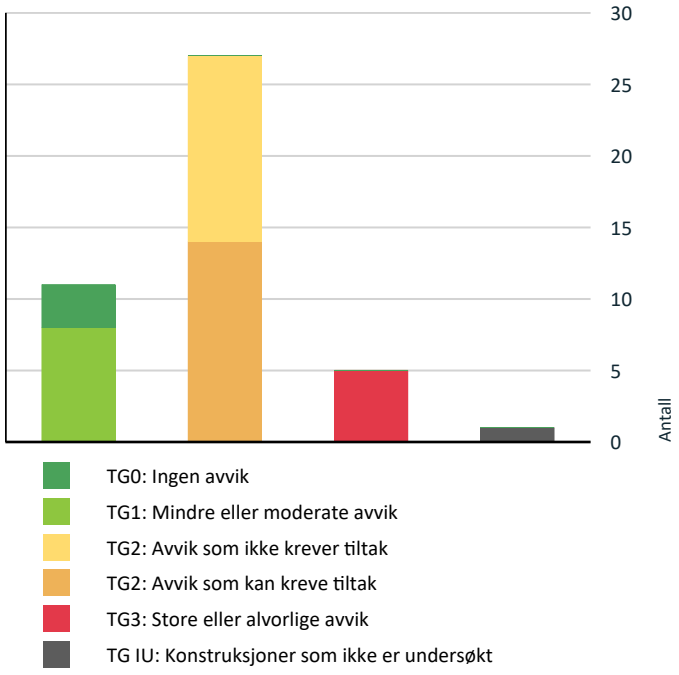
2.uetg: Avvik: Bad/wc og kjøkken er opprinnelig byggemeldt bod. Kjellerstue er opprinnelig soverom med lettvegg/dør. Gang er endret. Det er etablert hybel. Dette er ikke søkt/byggemeldt/godkjent.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

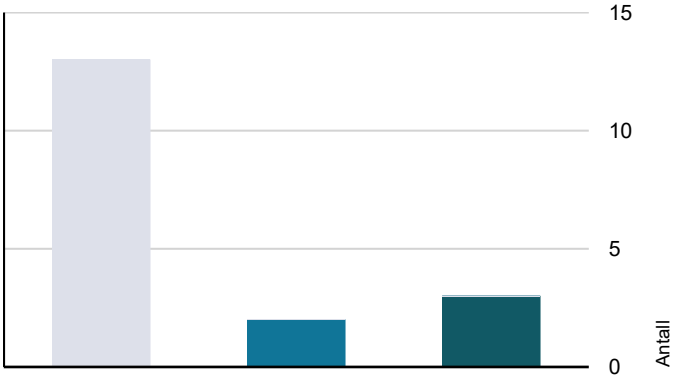
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 2.Underetasje > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygget tv-stue/kontor på 1990 tallet. Det foreligger ingen byggetegning/søknad/godkjenning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel fra 2001. Utført renovering av takshingel, taksjekk, påføring Nowoclean, samt vask og liming løs shingel i 2025 (Takfornying.no). Besiktiget fra bakkenivå og fra takfot. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål fra byggeår. Det er montert stige på tak for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket har ru overflate (asfalttakbelegg) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Stedvis slitasje på takrenner, nedløpsrør og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble ikke opplyst om etterisolering i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av
trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med w-takstoler i tre og undertak med rupanel. Lufting ved takraft/gesims. Tilgang til loft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatter fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Stedvis misfarget undertak. Stedvis enkelte skjolder etter tidligere fukt, men det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på utsatte steder befaringsdagen. Loftet er isolert med isolasjonsmatter fra byggeår. Stedvis klemt isolasjon ved takraft, dette reduserer luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere lekter for å bedre luftgjennomstrømningen. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.



Misfarging undertak



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarging undertak

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1981.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2016 (to soverom i mellometasje). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Dører

Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Profilert ytterdør i tre til utebod fra byggeår. Malte terrassedører i tre med 2-lags glass fra byggeår (2.uetg), 1991 (1.uetg) og 2006 (1.etg).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Innvendig kondensering gjelder terrassedører i 2.uetg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etg: Utgang fra stue til vestvendt delvis takoverbygget terrasse på ca. 18 m². Betongdekke belagt med PVC terrassegulv. Ukjent type tettesjikt/membran. Rekkverk i tre med liggende trepanel og toppbeslag. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer, utelampe og strømuttak. Nytt PVC terrassegulv i 2023. Membran ble samtidig kontrollert iflg. eier.

1.uetg: Terrasse på ca. 30 m² utenfor tv-stue/kontor. Deler av terrassen er tak over utebod. Ukjent type underlag/fundament forøvrig. Terrassebord i beiset treverk. Rekkverk i malt treverk.

2.uetg: Utgang fra soverom og kjellerstue til vestvendt terrasse på ca. 17 m². Betongdekke trelemmer. Takpapp/asfaltbelegg som tettesjikt. Rekkverk i malt murverk/betong. Det er montert utelampe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse 1.etg: Stedvis værslitt og råteskadet trepanel på utsiden av rekkverket. Eldre tettesjikt/membran. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,93 m.

Terrasse 1.uetg: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Skjevheter i konstruksjonen. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,91 m.

Terrasse 2.uetg: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eldre tettesjikt/membran. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,91 m.

Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper i treverk. Stedvis rekkverk i treverk. Flislagt betongtrapp ved øvre del mot hage og inngangssiden.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk i deler av trappen. Det er ikke montert håndlist/rekkverk på begge sider av trappene. Tretrapper har værslitt/oppsprukket trevirke. Tretrapper har skjevheter og er forholdvis smale og bratte. Sprukne fliser i betongtrapp. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper



Utvendige trapper



Utvendige trapper



Utvendige trapper

TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp i treverk kledd med PVC terrassebord til inngangspartiet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasjeplass i felles dobbelgarasje. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Gulv/dekke er belagt med heller. Grunnmur/yttervegger og tak i betong. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Manuell betjent vippeport i tre. Ståldør til krypkjeller i bakkant av garasjerommet. Innlagt strøm og lys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vippeport med slitasje. Innvendig betongtak er misfarget. Fuktgjennomgang i gulv/dekke (trolig kapillæroppsug fra grunnen).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Parkettgulv i vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulv 1.uetg: Laminatgulv i trappegang, mellomgang og begge soverom. Parkettgulv i tv -stue/kontor. Gulvbelegg i bod. Gulv 2.uetg: Laminatgulv i trapperom og soverom. Parkettgulv i kjellerstue m/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, tapet malt trepanel.

Himlinger: Hovedsakelig malte plater, takess og malte betonghimlinger.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvflater har stedvis overflateriper og bruksmerker. Overflater har stedvis bruksmerker og misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Trebjelkelag i tilbygg.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom 1.uetg ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. På tilfeldige steder i trappegang 1.uetg ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Plassmurt ildsted med Dovre peisinnsats i stue 1.etg. Skiferplate foran innsats/ilegget. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. TG2 gis grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av 1. og 2. uetg ligger under og mot terreng. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble foretatt hulltaking i bod innenfor tv-stue/kontor som vender mot terreng. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen ble målt til 25,7. Rommet har gulvbelegg og påforet vegg mot terreng.

Generelt: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det indikert 25,7 vektprosent. Påvist råte på ytre del av bunnsvill. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Pga alder kan det ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder ved påforede vegger. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking i bod innenfor tv-stue/kontor



Fuktindikasjon

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller langs terreng under 1. og 2. uetg. Adkomst via luke i ende-/gavlvegg og via ståldør i garasje. Krypkjelleren har hovedsakelig fjellgrunn. Krypkjeller ble besiktiget fra luke i endevegg og fra baksiden av garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Tilstandsrapport

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen bør utbedres, men grunnet fjellgrunn så er dette vanskelig å få til. Det er påvist innsig av vann langs fjell i krypkjeller. Det er trekonstruksjon med stedvis fuktmerker i krypkjeller. Organiske materialer lagret i krypkjeller. Det bemerkes at deler av krypkjeller har vanskelig adkomst med bratt fjellgrunn. Det tas forbehold om skjulte skader og forhold.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Organiske materialer må fjernes. Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov. På generelt grunnlag er krypkjeller, blindkjeller, ventilerte rom o.l å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Det tas forbehold om evt. skjulte forhold og fukt. Generelt bør krypkjeller jevnlig overvåkes/kontrolleres for fukt, kondensskader o.l.



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med lukkede trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,83 m. Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere håndløper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Kombinasjon av malte/hvite profilerte tredører, hvite formpressede innerdører og finérte innerdører av varierende årgang. Skyvedør til kjøkken og mellom gang/stue. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i gang 1.etg. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter i 1.uetg. Garderobeskap med glatte fronter i to soverom 1.uetg. Skyvedørsgarderobe med speildører i soverom 2.uetg.

VÅTROM

1.UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

1.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med glassfronter og skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør. Badet ble pusset opp/modernisert i 2004 (fliser gulv lagt på eksisterende baderoms belegg). Det er i satt inn dusjkabinett i senere tid. Det ble byttet toalett i 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

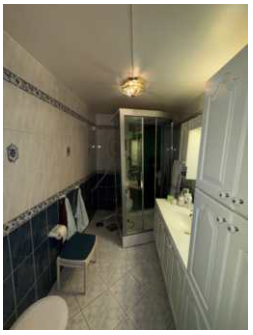
Badets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Plastsluk fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Svakt vanntrykk i servantarmatur. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc i 1.uetg



Bad/wc i 1.uetg



Sluk fra byggeår

1.UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert gipsplate, trefiberplate, trebindingsverk og trekonstruksjon i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende vaskerom

1.UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

1.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom med gulvbelegg, tapetserte vegger og malt betonghimling. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin. Overskap og benkeskap med laminerte fronter samt benkeplate. Frittstående varmtvannsbereder. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Plastsluk fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget fra byggeår. Røranlegget er fra byggeår. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom fra byggeår



Sluk fra byggeår

1.UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i vaskerommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert gipsplate, trefiberplate og trebindingsverk. Det bemerkes at

Tilstandsrapport

tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.



Hulltaking i vaskerom

2.UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

2.uetg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med gulvbelegg, malte veggflater og malt betonghimling. Gulvmontert toalett. Høyskap med og servantinnredning med profilerte/glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk og tilluft via hull i dør. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er overflatepusset opp i senere tid, ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc. Våtromsarbeider fremstår ufagmessig. Påvist misfarging på overflater og svertesopp i dusjsone. Det er ført vannrør gjennom vegg/våtsone i dusjsone. Slitasje på overflater og innredning. Servantinnredning og høyskap er fukt-/svelleskadet. Røranlegget er fra byggeår. Avløp fra vaskemaskin og servant er ført langs gulv til sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad/wc 2.uetg



Bad/wc 2.uetg



Bad/wc 2.uetg



Plastsluk ukjent alder

2.UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjøkken (bak toalett og dusj). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt 62,3 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 24,0 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.



Hulltaking i tilstøtende kjøkken



Hulltaking i tilstøtende kjøkken

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 1998 (Sentrum Bygg) med profilerte eikefronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Det er montert vannstopp for oppvaskmaskin iflg. eier. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber med plastkappe. Avløpsrør i plast. Det ble byttet kjøkkenarmatur i 2024.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier

Tilstandsrapport

byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Villavent avtrekksvifte med motor på loft.

2.UNDERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

2.uetg: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Heldekkende benkebeslag i stål med kokeplater, oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med slange/kanal ut. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Hovedstoppekran i bakkant av det ene benkeskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har synlig bruksslitasje, sår og misfarging på kjøkkenfronter. Benkeplater har stedvis bruksmerker. Kjøkkenarmatur er løst.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

2.UNDERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte flater og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne, servantinnredning med hvit glatt front, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og profilert speilskap med belysning. Speilskap over toalett. Oppvarming med panelovn. Skjulte vannrør. Synlig avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekksvifte som styres fra kjøkken med motor på loft (Villavent). Tilluft via luftespalte under dør. Det ble montert vegghengt toalett i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på overflater grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken i 2.uetg. Utekran tilkoblet kaldtvann. Stoppekran for utekran er lokalisert i inspeksjonsluke i toalettrom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liter Oso varmtvannsbereder fra 2025 plassert i vaskerom. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank - 2

120 liter Oso varmtvannsbereder fra 1997 plassert i bod under trapp i 2.uetg. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Tilstandsrapport

Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er på 2,0 kW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 kW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe (2023) og gulvvarme. Gulvvarme i vindfang, bad/wc i 1.uetg og kjellerstue 2.uetg. Telenor tv- og internett tilknytning. Det er installert Sector boligalarm. Elektrisk terrassemarkise i 1.etg (2022).

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i 1.uetg: Hovedbryter, 50 A hovedsikring (skrusikringer), overspenningsvern, digital strømmåler og ca. 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   1981

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

2025: Installert fast tilkobling til varmtvannsbereder og rettet jordfeil meldt fra Elvia (Optimal Elektro)
2023: Montert varmepumpe (kurs og opplegg til varmepumpe installert av Optimal Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2022: Skiftet til automatsikringer (Norstrand Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2016: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett, rapportnr. 4034290, sak avsluttet)

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

5. 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

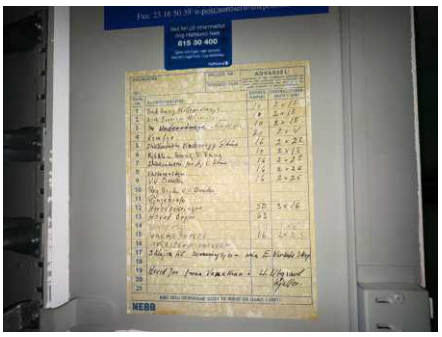
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2015. Elarbeid i ettertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. TG2 gis grunnet alder på deler av elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Sikringsskap



Sikringsskap

Tilstandsrapport

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at boligen er bygget på bratt skrående terreng. Vann antas selvdrenerende langs fjell.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt fundamenter og grunnmur i betong. Grunnmur ble besiktiget fra synlige områder utvendig, samt stedvis innvendig i krypkjeller. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur fra 1982 bestående av betongsøyler og trykkimpregnerte lysmaster som er lagt horisontalt mellom søylene. Sprengstein i nedkant. Ut fra visuell observasjon synes betongfundamenter å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Påvist noe skjevheter i horisontale lysmaster i treverk, samt skjevhet i platting og rekkverk ved oversiden av støttemuren. Rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng. Forholdsvis hageareal ved framsiden av boligen. Det er bygget trapper i terreng og terrasse rundt flere sider av boligen som gjør det vanskelig å vurdere helning fra grunnmur/husvegg. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår iflg. eier

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Utebod under terrasse ved siden av huset. Støpt betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Flat takkonstruksjon i tre (overliggende terrasse er taket). Takrenne og nedløpsrør i plast. Redskapsbod/skur i bakkant. Malt ptofilert ytterdør i tre til utebod og panelt boddør til redskapsbod/skur.

Merknad: Bygningen har eldre og enkel standard. Påvist misfarging på undertaket innvendig. Stedvis dynlig vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert.

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

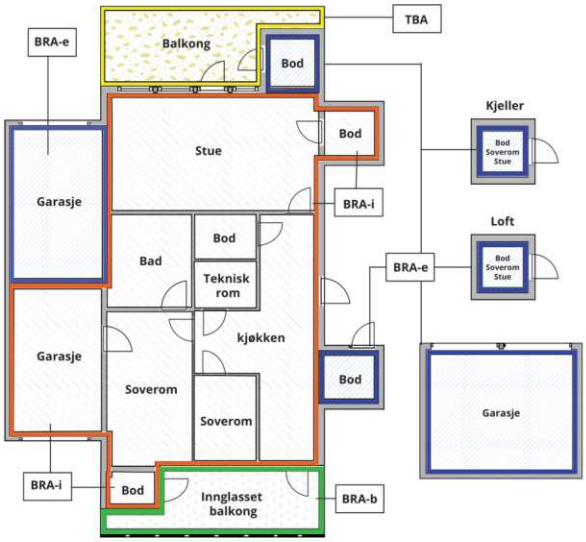
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	55	5		60	18
1.Underetasje	66			66	30
2.Underetasje	33			33	17
Kjeller		17		17	
SUM	**154**	**22**			**65**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue/spisestue	Utebod	
1.Underetasje	Trappegang, Bad/wc, Vaskerom, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Tv-stue/kontor, Bod		
2.Underetasje	Trapperom, Bod, Bad/wc, Soverom, Kjellerstue m/kjøkken		
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 18 m² (TBA). Utebod på ca. 4,8 m² ved inngangspartiet (BRA-e).

1.Underetasje: Trappegang, bad/wc, vaskerom, 2 soverom, mellomgang, bod og tv-stue/kontor med utgang til terrasse på ca. 30 m² (TBA).

2.Underetasje: Trapperom, bod, bad/wc, soverom og kjellerstue m/kjøkken med utgang til vestvendt terrasse på ca. 17 m² (TBA). Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,34 m.

Kjeller/krypkjeller: Garasjerom (BRA-e) og krypkjeller.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegning datert 25.03.1980.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

1.uetg (mellometasje): Avvik: Mellomgang er opprinnelig byggemeldt bod. Tilbygget tv-stue/kontor mot øst. Dette er ikke søkt/byggemeldt/godkjent.

2.uetg: Avvik: Bad/wc og kjøkken er opprinnelig byggemeldt bod. Kjellerstue er opprinnelig soverom med lettvegg/dør. Gang er endret. Det er etablert hybel. Dette er ikke søkt/byggemeldt/godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 10 m² (BRA-e). Redskapsbod/skur i bakkant.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	152	24
Utebod	0	10

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Svein Tormod Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	775		0	263.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans C Gjefles vei 12D

Hjemmelshaver
Hanssen Svein Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Simensbråten i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Boligen ligger i byggets 3.underetasje fra adkomstplan, og 1.etasje sett fra byggets bakside. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Holtet, Bryn-, Manglerud- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til Oslo sentrum med bymessige fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a Svartdalsparken, Ekebergsletta og Brannfjellskogen. Forøvrig kort avstand til Østmarka og Oslofjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 263,5 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, blomsterbed, prydbusker, uteplasser/terrasser og trapper i terreng. Felles asfaltert adkomst og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: 1 garasjeplass i felles garasjekjeller. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7292636			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	03.07.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	11.08.2025		Ingen		Nei
Eier	03.07.2025		Ingen		Nei
Egenerklæring	20.08.2025	Eier fremviste egenerklæring	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	23.08.2025	

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/ZG1804

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 Panorama

Oppdragsnr.
38251129

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Tormod Hanssen	Liv Nansy Hanssen

Gateadresse
Hans C. Gjefles vei 12D

Poststed	Postnr
OSLO	1182

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.: 7292636

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: 38251129

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad, fliser gulv lagt på eksisterende baderoms belegg, praimet og fliselim. Vegger praimet og fliselagt. Vaskerom, eksisterende gulv og vegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet til automat sikringer og opplegg til varmepumpe.

Arbeid utført av: Norstrand Elektro/Optimal Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Optimal Elektro rettet jordfeil meldt fra Elvia, + montert fast kopling varmvannstank.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 38251129

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny shingel lagt for 22 år siden. 2025 fjernet mose + ettersett evt. utettheter.
Arbeid utført av	Tak, Husmestern. Firma bestilt gjennom Interesselaget for fjerning av mose ettersett evt. utettheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hvis kjøper ønsker utleie!

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251129

Tilleggskommentar

Ingen!

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: 38251129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Tormod Hanssen	b19c59d6c7e7dc80e5d9 98cd0663131b67600540	21.08.2025 14:45:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Nansy Hanssen	43a310b3686ffb7d87419b d8a252e2febbd57a43	21.08.2025 14:48:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251129

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 149 Bnr.: 775 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hans C. Gjefles vei 12 D
Gatenr:	12654
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1182 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.06.2025 kl. 14.31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1980/27079-1/105 13.11.1980	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt HANSSEN SVEIN TORMOD

Andel i realsameie:

912638-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 150 IDEELL: 1/17

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2006/528989-1/200 01.11.2006 PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1980/27079-2/105 13.11.1980	ERKLÆRING/AVTALE Pliktig medlemskap i velforeningen m.v. Bestemmelse om garasje/parkering

GRUNNDATA

1980/13749-1/105 20.06.1980	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 149 BNR: 150

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251129
Vår referanse: 3810411/26916763
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 68

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27079	105	13.11.1980	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	775	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
13. NOV. 80 27079
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede: Erik Otterstad

født: o7o639 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Svein Hansen

født: o2o843 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. 149 b.nr.[1] 775

~~xxxx~~ nr. samt ideell 1/17 -en-syttendedel- av gnr. 149 bnr. 15o gate/vei[1]

i: Oslo kommune.

Kjøpesummen kr. 24.ooo,- -tjuefiretusenkroner-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Eieren av gnr. 149 bnr. 771 forbeholdes bruksrett til garasje nr. 7 som oppføres under bebyggelsen på denne eiendom. Eieren forplikter seg forøvrig til medlemsskap i en velforening foreløbig benevnt "Interesselaget H.C. Gjefles vei" hvis formål skal være å forvalte fellesareal (gnr. 149 bnr. 15o) og ellers utføre oppgaver av felles interesse som flertallet av interesselagets medlemmer og/eller dets styrende organer til enhver tid måtte bestemme.

~~xxxxxxx~~ Jeg er gift [3]

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Det forbeholdes eieren av gnr. 149, bnr. 776 i Oslo bruksrett til garasje nr. 15 som oppføres på gnr. 149, bnr. 150 i Oslo.

Oslo, den 3/11 80

Utstederens underskrift

personnr

Vi/jeg bekrefter at: Erik Otterstad

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oslo, den 3/11 19 80.

Navn

Født:

Adresse

Navn

JOHN I. HENRIKSEN
Advokat
C. J. Hambros pl. 7, Oslo 1
Telefon 41 35

Født:

Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19.....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 149 Bnr 775 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hans C. Gjefles vei 12D, 1182 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 194 576
Som sekundærbolig:	kr 10 992 251

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-149/775 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hans C. Gjefles vei 12D 1182 OSLO
Fakturamottaker:	Hanssen Svein Tormod Hans C. Gjefles Vei 12 D 1182 OSLO
Eiernavn:	Hanssen Svein Tormod

Kommunale avgifter	NOK 18 349,79
Eiendomsskatt	NOK 7 037,00
Totalt	NOK 25 386,79

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**6 218,73**	**0,00**	25060001043282013	11616288	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**6 218,73**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 037,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	4 861,91
Vann- og avløpsgebyr	13 244,88
Totale avgifter	**25 386,79**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Interesselaget H.C. Gjefles vei

Tid: Torsdag 22. mars kl. 18.00
Sted: Ekeberg Skole

Frammøtte:
Martin Gudmundsen (9A) Gro Frydenlund 9B) Therese Ustvedt (9D), John Stiansen (9E), Terje Riksaasen (9D), Eirik Petersen (10A), Arne Martin Fevolden (10B), Knut Finstad (10D), Vegard Opedal Paulsrud og Inger Opedal Paulsrud (12A), Tor Espen Andersen (12C) Svein Hanssen (12D) Olav Kristiansen (16C)

Fullmakt:
Tove Martens (9C) ga fullmakt til John Stiansen (9E)
Per Nermo (16B) ga fullmakt til Vegard Opedal Paulsrud (12A)

Antall stemmeberettigede på møtet fra start: 14 av totalt 17 husstander
Bo Mathisen (10C) kom senere og var tilstede i behandling av sak 5(h)

1. **Godkjenning av innkalling**

   Følgende saker ble meldt inn innen fristen og godkjent som dagsorden for møtet:

   a) Endring av pkt 3 for dagsorden i vedtekter
   b) Kasserer og innkjøp av regnskapsprogram
   c) Oppsigelse av avtale med tjeneste for snømåking av trapp og engasjere 12A og 9E
   d) Oppsigelse av avtale med tjeneste for snømåking av trapp med måking på rundgang
   e) Innkjøp av robotklipper for gress
   f) Øke felleskostnadene med kr 100 per enhet per måned for bredbånd
   g) Flytting av søppeldunker
   h) Avslutning av felles bygningsforsikring

Vedtak: Generalforsamlingen bekreftet at innkallingen var sendt ut i tråd med vedtektene, og møtet ble erklært lovlig innkalt.

2. **Valg av møteleder, referent samt to personer til å underskrive protokollen**
   - Vegard Opedal Paulsrud ble valgt som møteleder
   - Gro Frydenlund ble valgt som referent
   - Eirik Gjerde Petersen (10A) og Tor E. Andersen (12C) ble valg til å skrive under protokollen.

3. **Årsberetningen for perioden mars 2024 til mars 2025**

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent med 14 stemmer.

4. **Regnskapet for regnskapsåret 2024**

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent med 14 stemmer.

5. **Innkomne forslag**

   a) *Forslaget om å endre rekkefølgen i vedtektenes dagsorden til følgende:*

   1) Godkjenning av innkalling
   2) Årsberetning og regnskap
   3) Innkomne forslag
   4) Budsjett
   5) Informasjon om nytt styre

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer.

b) Kasserer og innkjøp av regnskapsprogram

Vedtak:

- Inger Opedal Paulsrud (12A) ble valg som ny kasserer
- Styret og kassereren gis fullmakt til å kjøpe et regnskapsprogram innenfor en kostnadsramme på inntil 5 000 kroner.

c) Oppsigelse av avtale med tjeneste for snømåking og engasjere 12A og 9E
d) Oppsigelse av avtale med tjeneste for snømåking og vende tilbake til måking på rundgang

Vedtak:

- Forslag c) om å si opp avtalen med tjeneste for snømåking og engasjere 12A og 9E til å utføre snømåking, ble vedtatt med 14 stemmer.
- Forslag d) om å si opp avtalen med tjeneste for snømåking og vende tilbake til måking på rundgang, falt bort.

e) *Innkjøp av robotklipper for gress*

Vedtak:

- I henhold til vedtektene kreves det 2/3 flertall for at et forslag skal vedtas, altså minst 11 stemmer for. Ettersom forslaget fikk 8 stemmer for, ble ikke forslaget vedtatt.

f) Øke felleskostnadene med kr 100 per enhet per måned for bredbånd pga prisøkning

Vedtak: Forslaget om å øke felleskostnadene med kr 100 per enhet per måned ble godkjent.

g) Flytting av søppeldunker til muren på enden av garasjerekka

Vedtak:

- Benkeforslaget om en prøveperiode på 6 måneder fikk 12 stemmer og ble vedtatt. Søppeldunkene flyttes til muren bak garasjerekken, forutsatt at Oslo kommune godkjenner dette.
- Det ble uttrykt ønske om at styret utreder kostnader for brannhemmende plater, slik at søppeldunkene kan stå på sin nåværende plassering på enden av garasjerekka mot parkeringsplassene.

h) Avslutning av felles bygningsforsikring

Vedtak:

- Styret gis fullmakt til å si opp den felles bygningsforsikringen innen 1. juni 2025. Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer etter en ny runde med avstemming.
- Styret skal informere alle enheter om tidspunktet for når forsikringen opphører.
- Forsikringen for den frittstående garasjerekken skal videreføres i regi av interesselaget. Kostnaden for forsikringen for den frittstående garasjerekken skal betales av de enhetene som disponerer garasjene (9A–9F og 16A–16C).
- Enhetene 10A–10D skal betale forsikringspremie for garasje til interesselaget, og dette beløpet refunderes til enhetene 12A–12D, som har ansvaret for å forsikre garasjene under sine boligenheter.

- I 2025 er beløpet for forsikring av garasje pr. enhet satt til kr 618,-, tilsvarende kostnaden for en enhet i den frittstående garasjerekken. Dette beløpet skal justeres årlig i samsvar med endringer i kostnadene for forsikring av en enhet i garasjerekken.
- Den dagen byggforsikringen ikke lenger gjelder, skal husleien reduseres med 800,- kr per enhet.

- I etterkant av generalforsamlingen den 22. mars 2025 ble det oppdaget en feilreferanse til kostnaden for forsikring av den frittstående garasjerekken. Den korrekte årlige forsikringskostnaden per enhet var i 2024 kr 618,-. Orientering om dette ble sendt på e-post den 26. mars 2025. Det ble ikke mottatt noen innsigelser i etterkant av e-posten vedrørende sak 5(h).

6. **Forslag til budsjett for 2025**

Vedtak: Forlsag til budsjett for 2025 ble godkjent med følgende justeringer
- Kostnad til regnskapsprogram settes til 5.000,-
- Kostnaden for håndmåking reduseres til 30.000,-
- Månedlig felleskostnad reduseres med 100,- pr enhet pga. endret pris for håndmåking
- Kostnad for husforsikring bortfaller, og den dagen byggforsikringen ikke lenger gjelder, justeres månedlig felleskostnad ned med 800,- per enhet

7. **Valg av representant til veiutvalget**

Vedtak:
- Martin Gudmundsen ble valgt.

8. **Valg av styremedlemmer i henhold til turnusliste**

Vedtak: Nytt styre består av Gro Frydenlund (9B), Trond Berg (16A), Per Nermo (16B), og Arne Martin Fevolden (10B). Styret konstituerer seg selv.

Etter generalforsamlingen ble det avholdt allmøte
- Dugnadsdager for våren blir 7 og 9. april 2025
- Sommerfest 16. august

Simensbråten, den 22. mars 2025

Eirik Petersen

Tor Espen Andersen

Referent: Gro Frydenlund

Vedlegg:
- Årsberetning for perioden mars 2024 til mars 2025
- Regnskapet for perioden 1.1.2024 – 31.12.2024
- Budsjett for perioden 1.1.2025-31.12.2025
- Turnusliste for deltagelse i Interesselagets styre
- Innkalling til generalforsamlingen

RESULTATREGNSKAP for Interesselaget Hans C gjeflesvei 01.01.2024 til 31.12.2024

INNTEKTER:						UTGIFTER: Felles- og Vedlikehold utgifter				Budsjett 2024
Innbet. medlemmer - Felles- og Vedlikehold utgifter			kr 444 250,00			Forsikring Gjensidige (hus, garasjer)	kr 187 293,00			kr 180 000,00
Infrastruktur for 17 garasjer 7450,40 pr garasje (bilag 76)	kr	126 657,00				Forsikring Gjensidige (lekeplass + skadedyr)	kr 2 682,00			kr 3 000,00
Gjensidige kundeutbytte (ref bilag 49)	kr	18 579,00				Telenor TV/bredbånd	kr 208 880,05			kr 150 000,00
Fra Oslo Kommune Klimaetaten (ref bilag 107)	kr	63 328,00				Strøm fellesanlegg (Hafslund & Plug Play)	kr 11 031,47			kr 30 000,00
Refusjon Strøm Elbil 2023 (ref bilag 12)	kr	3 280,00				Strøm refusjon til Berg (for 2023 & 2024)	kr 2 041,00			kr 3 000,00
Refusjon Strøm Elbil 2023 (ref bilag 30)	kr	212,00				Regnskapsgodtgjørelse 2024	kr 4 000,00			kr 4 000,00
Refusjon Strøm Elbil 2023 (ref bilag 34)	kr	2 868,00				Dugnad/Vedlikehold IL HCG fellesareal	kr 10 503,00			kr 20 000,00
Refusjon Strøm Elbil 2023 (ref bilag 41)	kr	1 052,00				Huseier. landsforb.	kr 2 130,00			kr 3 500,00
Refusjon Strøm Elbil 2023 (ref bilag 42)	kr	1 792,00				Infrastruktur for 17 garasjer	kr 126 656,70			
Fortum Strøm AS Refusjon	kr	205,16				Skandiinavisk Utemiljø, Fylling av sand, to strøkasser	kr 4 125,00			
Tilbakeførsel IL Hans c. Gjefles konto (ref bilag 113)	kr	3 725,00				Felles brøyting Vei + Trappemåking II HCG	kr 55 583,00			
Tilbakeførsel IL Hans c. Gjefles konto (ref bilag 116)	kr	3 725,00				Tilbakeført til medlem for mye innbet. Fellesutg.	kr 2 000,00			
----------	kr	-				Tilbakeført til medlemmene fra Oslo Kom klimaetaten	kr 67 050,00			
DnB Bedriftskonto pr. 01.01.2024			kr 225 423,16	kr	669 673,16	Div utgifter	kr 4 889,00	kr	688 864,22	
----------				kr	-	----------		kr	-	
----------				kr	-	----------		kr	-	
----------				kr	-	Balanse (underskudd)		-kr	19 191,06	
Totalt				kr	669 673,16	Totalt		kr	669 673,16	

BEHOLDNING PR. 1. januar 2025

DnB Bedriftskonto 0540 08 82276		
DnB Bedriftskonto pr. 31. Desember 2024		kr 113 837,84
(Renter for 2024, kr 0,00)		

BUDSJETT for Interesselaget Hans C Gjeflesvei 01.01.2025 - 31.12.2025

UTGave 2 iht vedtak på Generalforsamling 2025

INNTEKTER:					UTGIFTER: Felles- og Vedlikehold utgifter			
Innbet. medlemmer - i henhold til Felles- og Vedlikehold utgifter:					Forsikring Gjensidige boliger (frem til og med mai)	kr 80 000,00		
Januar - Mai (2250x5x17)		kr 191 250,00			Forsikring Gjensidige garasjer (hele året)	kr 6 000,00		
Juni - Desember (1450x7x17)		kr 172 550,00			Forsikring Gjensidige (lekeplass + skadedyr) (hele året)	kr 3 000,00		
Ekstra husleie for garasje 9a-9f, 10a-10d 16a-16f(55x7x13)		kr 5 005,00			Telenor TV/bredbånd, felles for IL HCGvei	kr 250 000,00		
Innbet. Medlemmer totalt 2024			kr	368 805,00	Strøm fellesanlegg (Plug Play)	kr 10 000,00		
Beholdning DnB Bedriftskonto			kr	113 838,00	Strøm refusjon til Berg (for 2025)	kr 1 500,00		
Gjensidige kundeutbytte			kr	7 500,00	Huseier. landsforb., Simensbrv.vei	kr 2 500,00		
----------			kr	-	Regnskapsgodtgjørelse (for år 2025)	kr 4 000,00		
----------			kr	-	Utbetaling av garasjeleie til 12a-12d (55x7x4)	kr 1 540,00		
----------			kr	-	Trappemåking	kr 30 000,00		
----------			kr	-	Andel Velutvalget brøyting strøing (43% av kr 113673,00)	kr 48 879,00		
----------			kr	-	Faste utgifter		kr	437 419,00
----------			kr	-	Renskapsprogram		kr	5 000,00
----------			kr	-	Dugnad/Vedlikeh.IL HCG fellesareal		kr	20 000,00
----------			kr	-	Div utgifter		kr	5 000,00
			kr	-	Avsettning til oppgradering fellesareal (år 2025)		kr	10 000,00
----------			kr	-	BALANSE (OVERSKUDD)		kr	12 724,00
Totalt			kr	490 143,00	Totalt		kr	490 143,00

Vegard O. Paulsrud
Leder

Svein Hanssen
Kasserer

V E D T E K T E R

for Interesselaget Hans C. Gjefles vei
vedtatt på generalforsamling 21. juni 1982.

1. Lagets navn og formål.

Interesselaget Hans C. Gjefles vei er et interesselag stiftet med det formål å forvalte fellesarealet, gnr./bnr. 149/150, knyttet til eiendommene Hans C. Gjefles vei 9A-F, 10A-D, 12A-D og Simensbråtveien 16A-C.

2. Styre.

Interesselaget ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Styret består av formann, sekretær, kasserer og styremedlem. Formannen velges særskilt. Funksjonstida er to år, med valg av to nye hvert år.

Ingen kan frasi seg valg.

Det sittende styret er valgkomite.

3. Generalforsamling.

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet.

Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mars. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel.

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig med 14 frammøtte.

Dagsorden er:
1. Godkjenning av innkalling.
2. Årsberetning/regnskap.
3. Budsjett.
4. Valg.
5. Innkomne forslag.

Saker som ønskes behandlet må være hos styret minst 8 dager før generalforsamlingen.

Hver husstand har en stemme.

Ekstra-ordinær generalforsamling kan holdes dersom et simpelt flertall ønsker det.

4. Allmøte.

Allmøter innkalles av styret ved behov.

Allmøtet er beslutningsdyktig når minst 2/3 av lagets medlemmer er til stede.

5. Dugnadsleder.

Dugnadsleder velges hvert år, dersom det er nødvendig.

Dugnadsleder deltar i styremøtene som observatør i saker som omhandler dugnad.

6. Budsjett/Økonomi.

Styret utarbeider budsjett for investeringer på, samt drift og vedlikehold av fellesarealet. (Sørger for brannforsikring, snømåking, eiendomsskatt og betaling av felles strøm.)

Med grunnlag i budsjettet fastsettes hvor mye hver husstand må betale i løpet av driftsåret.

Innbetaling til dekning av fellesutgifter skjer med like store beløp hvert kvartal.

Budsjettet må vedtas med minst 3/4 flertall på generalforsamlingen.

Lagets bankkonto disponeres av to av styrets medlemmer.

7. Håndmåking av trapp.

Liste for håndmåking av trapp utarbeides av styret i samarbeid med dugnadsleder hver høst.

8. Velforening.

Interesselaget Hans C. Gjefles vei er medlem av Simensbråten Vel. Styret sørger for at Interesselaget er representert ved møtene i vellet.

9. Fellesarealet.

Opparbeidelse av, og tiltak på fellesarealet, må godkjennes av allmøtet med 2/3 flertall.

Medlemmene har plikt til å delta i arbeidet.

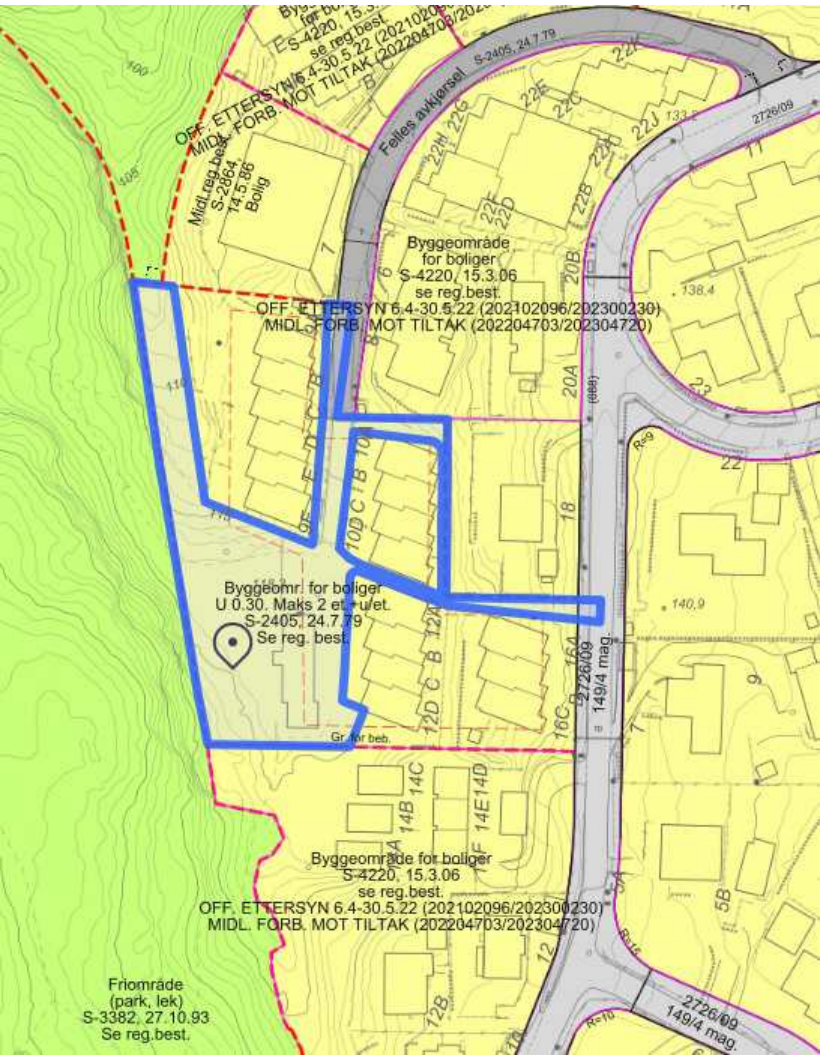
10. Medlemsrepresentasjon.

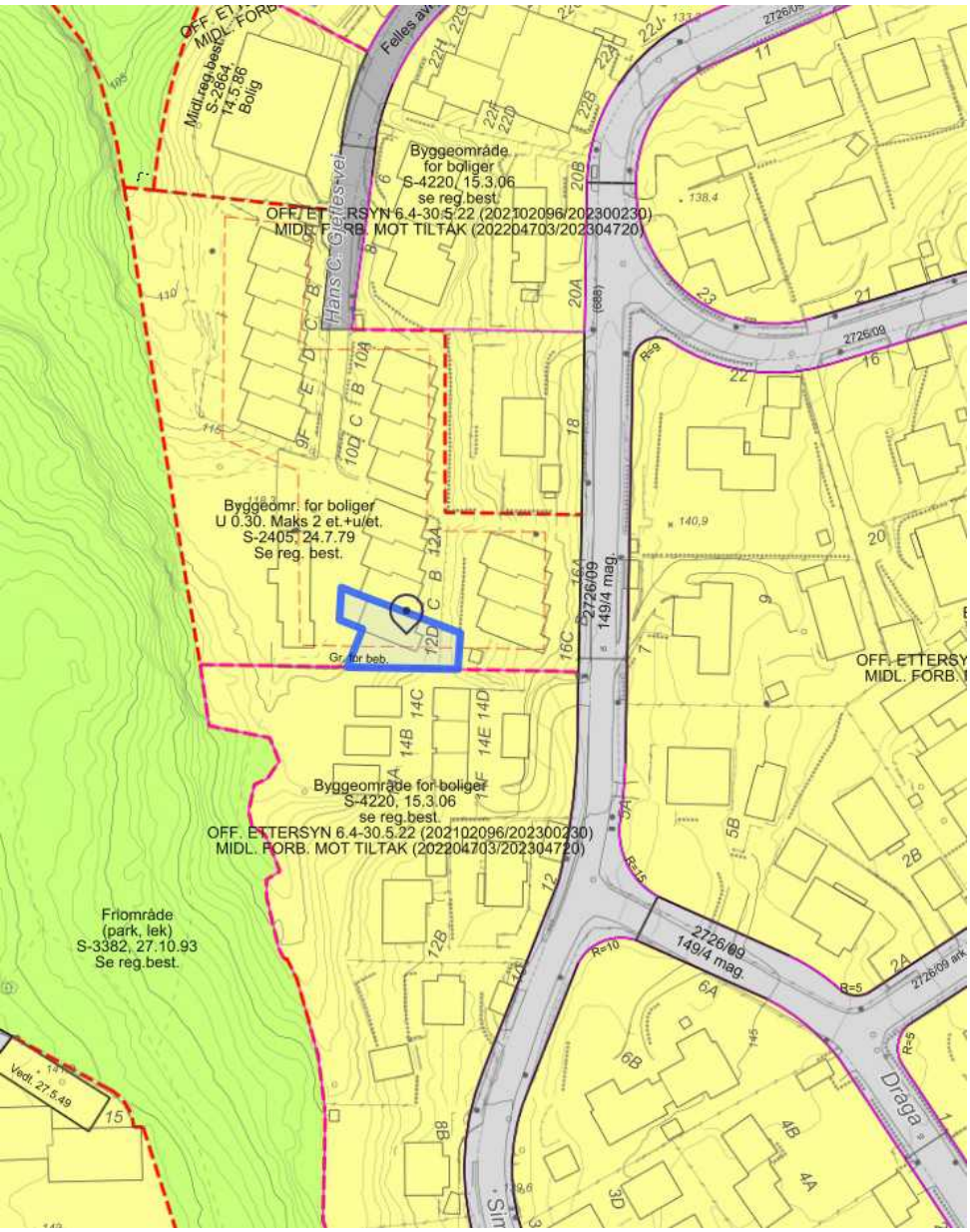
Medlemmenes interesseutad skal representeres av styret. (Jfr. pkt. 4 - Allmøte.)

11. Forandring i vedtektene.

Forandring i vedtektene kan bare gjøres i generalforsamlingen, med minst 14 stemmer.

149/762 Jorn Helge Syrstad & Sigrid Syrstad
149/763 Helge Ulsberg
149/764 [illegible]
149/765 [illegible]
149/766 Trond Vidar Bjørgan
149/767 [illegible]
149/768 Kjell Skredde
149/769 [illegible]
149/770 [illegible]
149/771 Knut Finstad
149/772 Dag I. Erlandsen
149/773 Irene M. Iversen
149/774 Bjørn Melkjærsen
149/775 Svein Hanssen
149/776 [illegible]
149/777 Per Nerrs
149/778 [illegible]


Felles avkjørsel S-2405, 24.7.79
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Midl.reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområ. for boliger U 0.30. Maks 2 et. + u/et. S-2405, 24.7.79 Se reg. best.
Friområde (park, lek) S-3382, 27.10.93 Se reg.best.
2726/09
149/4 mag.
2726/09
149/4 mag.
Gr. for beb.
R=9
R=10
138.4
140.9


Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeomr. for boliger
U 0.30. Maks 2 et.+u/et.
S-2405, 24.7.79
Se reg. best.
Friområde
(park, lek)
S-3382, 27.10.93
Se reg.best.
Midl.reg.bestk.
S-2864,
14.5.86
Bolig
Hans C. Gieles vei
2726/09
149/4 mag.
Draga
Vedt. 27.5.49

Oslo

S-2405

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområdet for boliger - Hans C Gjefles vei 9 og Simensbråtveien 16 og 18 , samt felles avkjørsel fra Hans C Gjefles vei. (149/150)

Vedtaksdato: 24.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901625
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER - HANS C. GJEFLES VEI 9 OG SIMENSBRÅTVEIEN 16 OG 18, SAMT FELLES AVKJØRSEL FRA HANS C. GJEFLES VEI, OSLO KOMMUNE. (149/150)

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området kan utbygges med småhusbebyggelse/rekkehus i inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,30.

§ 2. Det skal avsettes 1.5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse innsendes må det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

§ 4. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 24.11.82

SO/ISH

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149, bnr. 775, H.C. Gjefles vei 12 D, Oslo 11

Journalnr.
79/2153

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.11.82

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Svein Tormod Hanssen, H.C. Gjefles vei 12 D, Oslo 11

Byggemelder
Ark. Rudolf Kovacs, Kirkeveien 82, Oslo 3

Ansvarshavende
Ing. H. Thaysen, Torggata 30, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

P. Oddby

Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forstøtningsmur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hans C. Gjefles vei 12	Gnr.149,bnr.150	82/2177

Byggherre

Interresselaget H.C.Gjefles vei
v/Tor Helge Lyngstøl
Hans C. Gjefles vei 9 A

OSLO 11

Ansvarshavende

Overing. Trond Vidar Bjørgan
H. C. Gjefles vei 9 E

OSLO 11

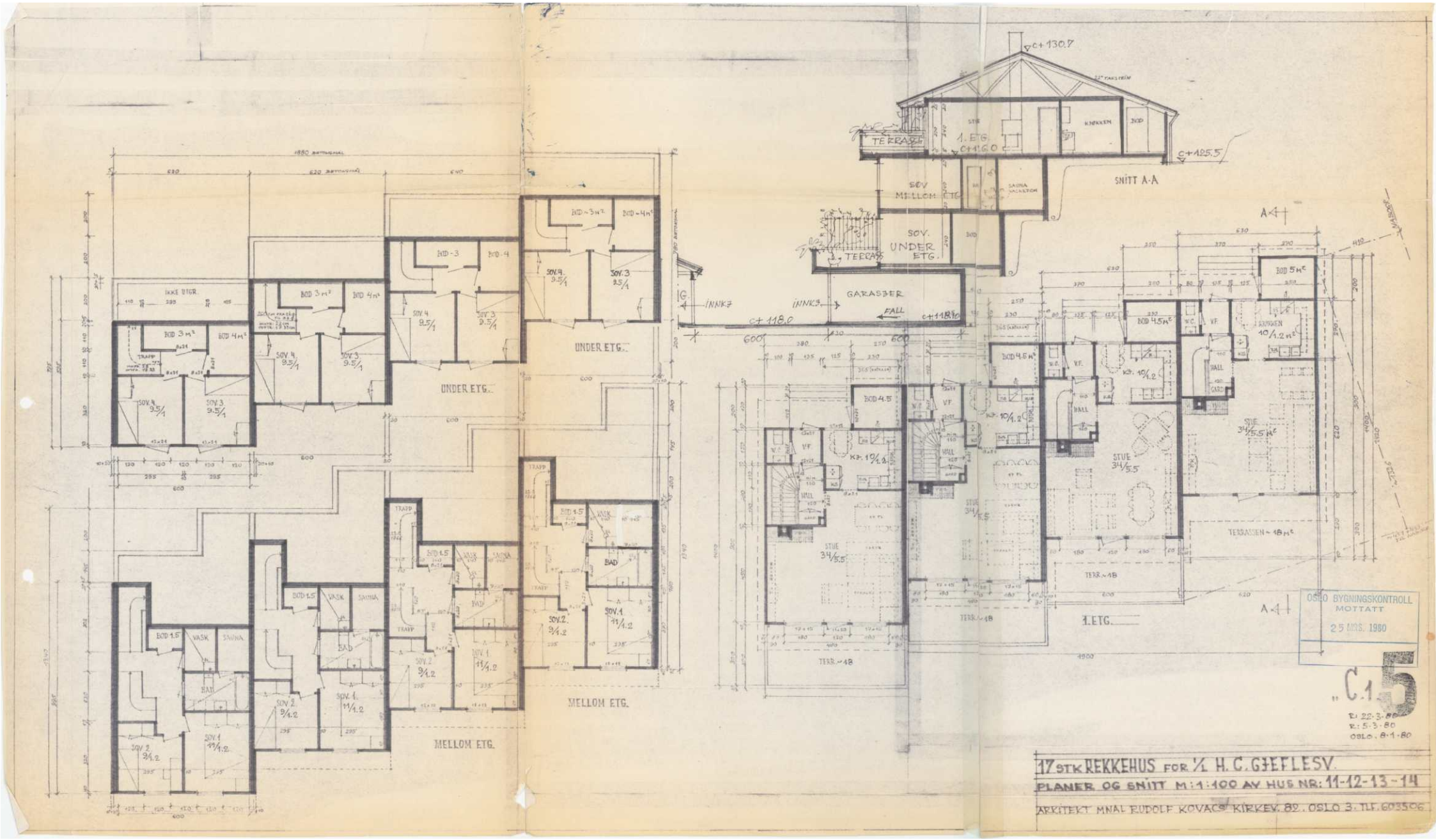
Dato

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

.....
Bygningsinspektør

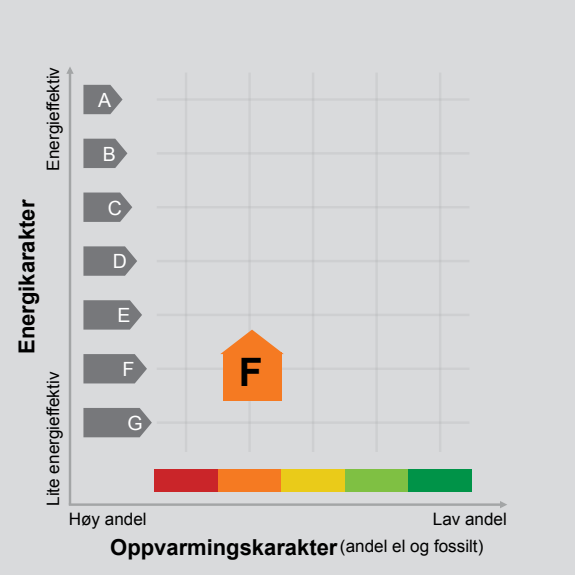
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.


UNDER ETG.
MELLOM ETG.
SNITT A-A
1. ETG.
SOV. UNDER ETG.
SOV MELLOM ETG
GARASJER
TERRASSE
TERR.=18
TERRASSEN=18M²
STUE 34/5.5
KJ. 10/1.2
BAD
VASK
SAUNA
BOD 1.5
BOD 3M²
BOD 4M²
BOD 4.5
BOD 5M²
SOV. 1 11/1.2
SOV. 2 9/1.2
SOV. 3 9.5/1
SOV. 4 9.5/1
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MAR. 1980
„C.1.5
E: 22.3.80
E: 5.3.80
OSLO, 8.1.80
17 STK REKKEHUS FOR ½ H.C. GJEFLESV.
PLANER OG SNITT M: 1:100 AV HUS NR: 11-12-13-14
ARKITEKT MNAL RUDOLF KOVACS KIRKEV. 82, OSLO 3, TLF. 603506

ENERGIATTEST

Adresse	Hans C. Gjefles vei 12D
Postnummer	1182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	775
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80856032
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158602
Dato	22.08.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Hans C. Gjefles vei 12D, 1182 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 775, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251129

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
